

Zahlen 2013  
Building Future. \_\_\_\_\_ Since 1873

3

7

00

1



BUILDING  
FUTURE

*building future*





## **Building Future. Since 1873.**

Wer die Zukunft gestalten will, braucht eine Vision, die er mit Leidenschaft und Energie verfolgt. Und Hände, die anpacken. Hände, in denen alle Fäden zusammenlaufen. Hände, die mit Herz und Verstand geführt werden.

UBM baut seit 140 Jahren auf diese Philosophie.

**Mit Erfolg.**

# ZIEL ZUN WEN

## Ergebniskennzahlen

IN MIO. EUR	2013	Veränderung in %	2012 restated	2011
Jahresgesamtleistung	286,7	+11,0	258,3	281,9
davon Auslandsanteil in %	88,0	+10,0 PP	78,0	91,0
Betriebsergebnis	29,4	+432,4	6,8	23,1
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	17,8	+38,0	12,9	14,6
Jahresüberschuss	13,5	-1,5	13,7	8,9
Bilanzgewinn	3,8	+15,2	3,3	3,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,6	+1,4 PP	4,2	4,0
Eigenkapitalrentabilität in %	10,9	2,5 PP	8,4	6,3

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EUR	2013	Veränderung in %	2012 restated	2011
Bilanzsumme	630,8	-0,4	633,0	592,6
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	26,0	+1,8 PP	24,2	24,4
Investitionen	26,3	-47,4	50,0	78,7
Abschreibungen	2,4	-	2,4	1,7

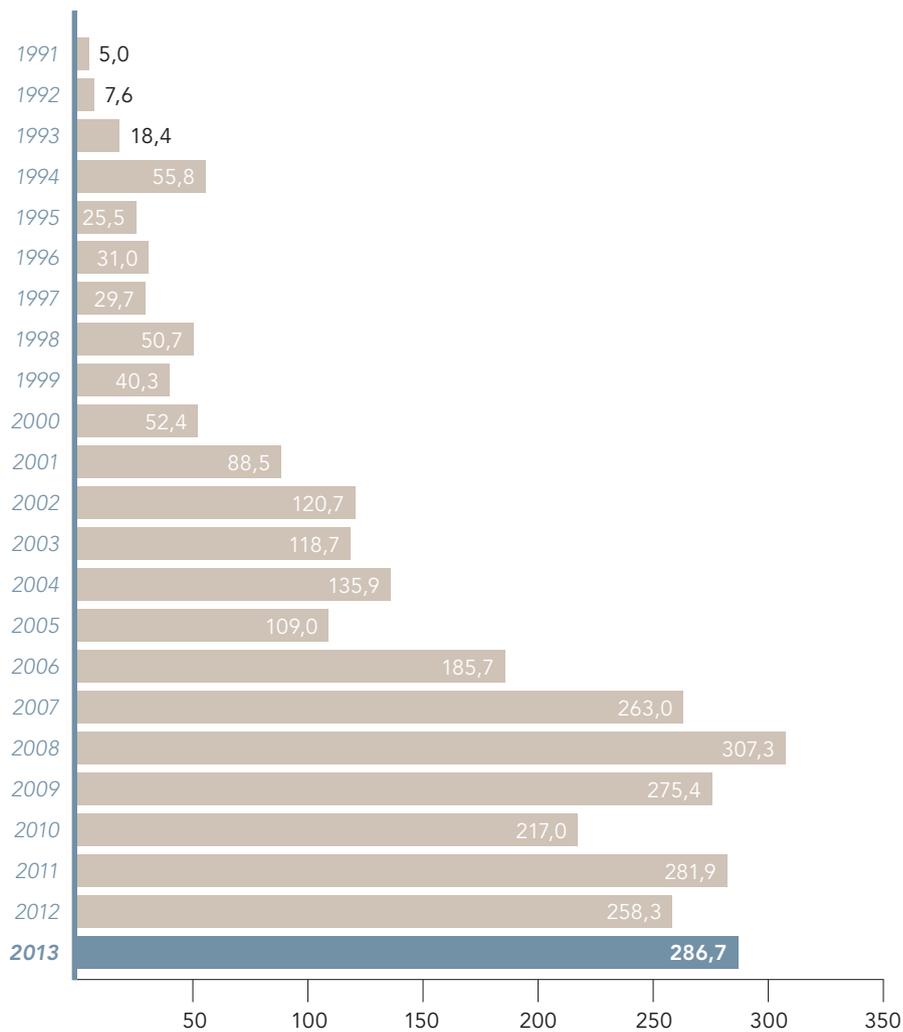
BÖRSEKENNZAHLEN*	2013	Veränderung in %	2012 restated	2011
Ergebnis je Aktie in EUR	2,14	-0,5	2,15	1,65
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,62	+12,7	0,55	0,55
Pay-out-Ratio in %	29,0	+7,4	27,0	33,3

\* in den Werten 2011 ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt

<sup>1)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung

Anfang der 90-er Jahre zeigte die UBM AG eine eher geringere aber durchaus beständige Existenz am Markt. Bis zu diesem Zeitpunkt wickelte UBM „nur“ Gerätevermietung und Immobiliengeschäfte ab. Zum Ende des Jahrhunderts hin, gab es in Österreich einen gehörigen Immobilienboom, was sich auch in der stetigen Steigerung des UBM-Umsatzes wider spiegelt. Mitte der 90-er Jahre hat die UBM ihre Geschäftstätigkeit nach Zentral- und Osteuropa verlagert, was sich auch in der Jahresgesamtleistung des UBM-Konzerns dauerhaft zeigt. Ab 2000 erfolgte aus Diversifikationsgründen auch eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit in Richtung Westeuropa, wo zunächst Projekte in Deutschland, Frankreich und in der Schweiz realisiert wurden. Seit 2010 ist die UBM AG erfolgreich in den Niederlanden tätig.

## Jahresgesamtleistung 1991 bis 2013 in Mio. Euro



*Building future*

**Building** Content.

# Inhaltsverzeichnis

<b>01</b>	<b>Unser Unternehmen</b>	
	Vorwort des Vorstandes	04
	Organe der Gesellschaft	06
	Erfolgsfaktoren	07
	Geschäftsfelder	08
	Die UBM Aktie	10
	Unternehmenskalender	12
	Wachstumsmärkte	13
	Corporate Governance-Bericht	14
<b>02</b>	<b>Lagebericht</b>	
	Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens	20
	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	30
<b>03</b>	<b>Jahresabschluss der UBM AG</b>	
	Bilanz	40
	Gewinn- und Verlustrechnung	42
	Entwicklung des Anlagevermögens	44
	Anhang	46
	Bilanzeid	56
<b>04</b>	<b>Konzernabschluss</b>	
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	59
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	59
	Konzern-Bilanz	60
	Konzern-Kapitalflussrechnung	61
	Eigenkapitalüberleitung	62
	Erläuterungen zum Konzernabschluss	64
	Segmentaufteilung	96
	Beteiligungsspiegel	105
	Bericht des Aufsichtsrates	110
	Gewinnverwendung	111
	Bilanzeid	111

„BUILDING  
FUTURE: Groß wird,  
wer groß denkt. Die  
UBM wird gegründet,  
geleitet und begleitet  
von Menschen mit  
großen Erwartungen.“

„BUILDING  
REPUTATION:  
140 Jahre sind ein *Beweis  
für Verlässlichkeit* – ein  
guter Ruf, an dem die  
UBM auch in Zukunft  
arbeitet.“

## Vorwort des Vorstandes

Der UBM-Konzern hat im Jahr 2013 eine Gesamtleistung von € 286,7 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von € 28,4 Mio. dar. Diese Steigerung ist auf den Verkauf des Hotels angelo Westpark in München sowie auf Wohnungsverkäufe in Berlin, Frankfurt und München zurückzuführen.

Das EBT des Jahres 2013 beträgt € 17,8 Mio. (2012: € 12,9 Mio.).

Das Wirtschaftsjahr 2013 war geprägt von Immobilienverkäufen und Wohnungsverkäufen in Deutschland, während sich die Ergebnisse in unseren weiteren Heimatmärkten Polen und der Tschechischen Republik sehr verhalten entwickelt haben.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem Niveau der letzten Jahre.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz planen wir den Beginn von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wobei wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung und Fertigstellung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes. In der Tschechischen Republik folgt die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn.

Wir möchten Ihnen als unseren AktionärInnen, GeschäftspartnerInnen und MitarbeiterInnen auf diesem Weg für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Zusammenarbeit danken. Wir hoffen, gemeinsam mit Ihnen auch die nächsten Jahre wieder die großen Herausforderungen, die sich der UBM stellen, meistern zu können und unseren erfolgreichen Weg fortzusetzen.



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



v. l. n. r.: DI Martin Löcker, Heribert Smole, Mag. Karl Bier (Vorsitzender)

# Organe der Gesellschaft



**Mag. Karl Bier**  
Vorsitzender des Vorstandes

Abgeschlossenes Jusstudium, steuerliche Fachausbildung; Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften, ab 1992 Vorstand der UBM AG. Zuständig für Aufbau und Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland und Ausland, Leasing und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, für Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb, sowie Personal.



**Heribert Smolé**

1973 Eintritt in den PORR-Konzern, 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen, Gesamtprokurist der UBM AG ab 1990, Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften des PORR-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG. Zuständig für Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Kfm. Revision/Berichtswesen/Prognosen, Kreditmanagement/Finanzierung und Investor Relations sowie Versicherung.



**DI Martin Löcker**

Studium des Wirtschaftsingenieurwesens-Bau an der TU Graz; Post Graduate-Studium Immobilienökonomie an der European Business School in München; Eintritt in den PORR-Konzern 2001. Bereichsverantwortung für technisches Management, Facility Management, Asset Management Hotels, technisches Controlling, Qualitätsmanagement, Investitionsrechnung. Vorstand der UBM AG seit 2009.

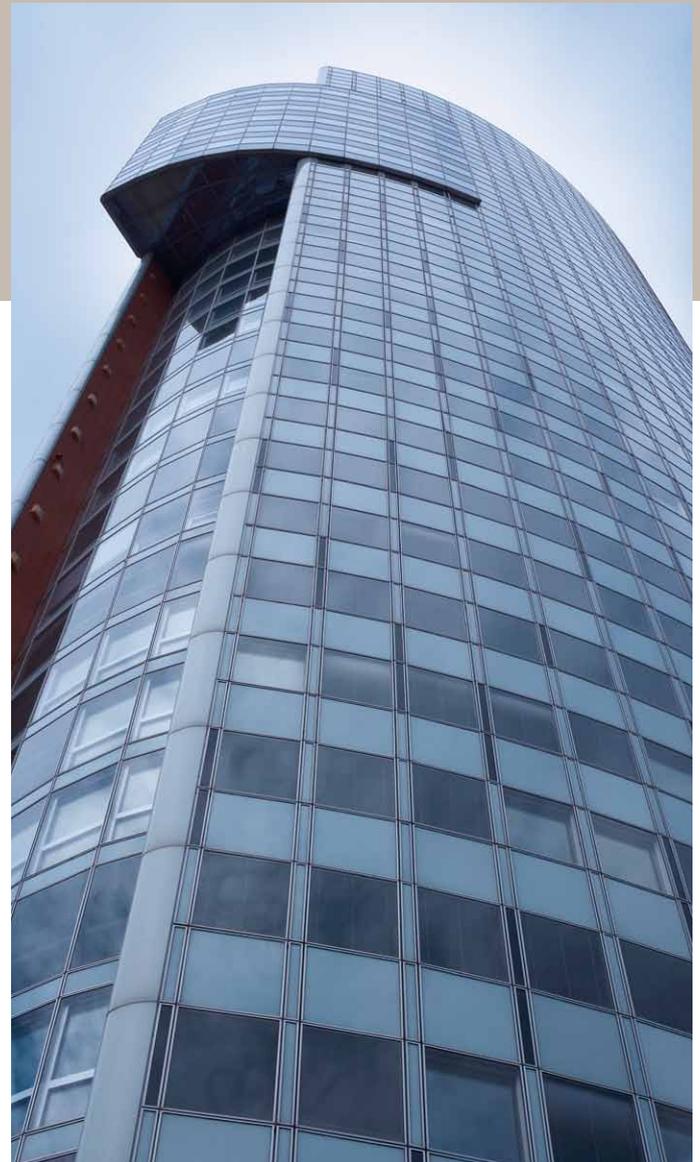
## AUFSICHTSRAT

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhacker, Vorsitzender  
Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter  
(Mitglied bis 27.02.2013,  
Vorsitzender-Stellvertreter ab 27.02.2013)  
Dr. Bruno Ettenauer  
Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)  
MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)  
Dipl.-Ing. Iris Ortner  
Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)



# Erfolgs- faktoren

Flrido Tower, Wien



## UBM – ANERKANNT ERFOLGREICH IN CEE

Durch unsere langjährige Erfahrung und das daraus resultierende Markt- und Branchen-Know-how, sind wir seit den 1990er-Jahren eine anerkannte Größe in der Immobilienentwicklung. Wir sind stolz auf unseren hervorragenden Track Record bei Großprojekten in Zentral- und Osteuropa. Anerkannte Bauqualität zu attraktiven Preisen, das ist das Resultat der Ausnutzung der gesamten Wertschöpfungskette bei Immobilienprojekten. So werden laufend Wertsteigerungspotenziale generiert. Wir sind durch regionale und spartenmäßige Streuung unserer Projekte darauf bedacht, das Risiko weitestgehend zu minimieren. Aus all diesen Faktoren ergibt sich die Stellung von UBM im Immobilien-Development als Komplettanbieter.

## UBM-UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die UBM wurde am 3. März 1873 gegründet und entwickelte sich rasch zum zweitgrößten Ziegelhersteller der österreichischen Monarchie. In zehn Ziegelwerken arbeiteten über 2.000 Mitarbeiter, der Marktanteil des Unternehmens am Wiener Ziegelmarkt betrug ca. 30%. 1912 sicherte sich die PORR die Aktienmehrheit an UBM. 1916 erfolgte der Rückzug aus der Ziegelproduktion mit dem Verkauf an die heutige Wienerberger Baustoffindustrie AG. Ab den 1990er-Jahren vertiefte die UBM ihre Aktivitäten im

Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement und damit kam es auch zu der Internationalisierung des Unternehmens in Zentral- und Osteuropa. 1997 folgte die Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG. Von 1992 bis 2011 erfolgten folgende Markteintritte: Tschechien, Polen, Ungarn, Deutschland, Frankreich, Slowakei, Schweiz, Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine, Russland und Niederlande.

# Unsere Geschäftsfelder

- 01 Hotels
- 02 Büro
- 03 Wohnen
- 04 Handel
- 05 Logistik/Gewerbe
- 06 Garagen/Parken
- 07 Revitalisierung
- 08 Sonderprojekte
- 09 Stadtentwicklung



# Building Reality



# Die UBM Aktie

## Entwicklung der internationalen Aktienmärkte

2013 war ein Ausnahmejahr an den Weltbörsen. Amerikas Dow-Jones-Index legte übers Jahr um mehr als ein Viertel zu. Zum Jahresende schloss er mit dem Rekordhoch von 16.577 Punkten. Auch die amerikanische Technologiebörse NASDAQ und der breite S&P-500-Index konnten zulegen. Am deutschen Aktienmarkt konnte der marktbreite F.A.Z.-Index 22,5 Prozent gewinnen und somit das beste Ergebnis seit 8 Jahren erzielen. Der DAX stieg um 23 Prozent und erreichte mit zeitweise 9.400 Punkten neue Rekordstände. In Japan waren es vor allem staatliche Konjunkturlösungen, die der Börse ihr bestes Jahr seit 1972 bescherten. Angetrieben wurde dies besonders vom Yen-Rückgang. Der japanische Leitindex Nikkei legte sogar um 56 Prozent zu. Im Gegensatz dazu mussten die chinesischen Aktienmärkte in diesem Jahr Verluste hinnehmen. Zwar legten die führenden Indizes am letzten Handelstag 2013 nochmals zu, doch über das Jahr 2013 büßten beide Leitindizes Rückgänge ein. Der Weltaktienindex MSCO konnte im Jahr 2013 in Euro gerechnet ein Plus von 19,3 Prozent erzielen, was in erster Linie durch US-Aktien angetrieben wurde. Der österreichische ATX hinkte den internationalen Börsen mit einer Performance von 6,05 Prozent etwas hinterher.

## Entwicklung der Wiener Börse

Die Wiener Börse kann auf ein positives Jahr 2013 zurückblicken. Seit dem Sommer stiegen die Aktienumsätze wieder an und lagen konstant um 20-30% höher als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Leitindex ATX der Wiener Börse konnte im Jahr 2013 nur schwer mit den internationalen Börsen mithalten. Trotz stetigem Aufwärtstrend seit der zweiten Jahreshälfte ging sich für das Gesamtjahr nur ein Plus von 6,05 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahresresultat aus. Der ATX schloss das Jahr 2013 mit 2.550 Punkten. Die Marktkapitalisierung lag Ende des Jahres 2013 bei € 85,4 Mrd. und somit höher als per Ultimo 2012 (€ 80,43 Mrd.). Die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze kamen bis Dezember 2013 auf € 3,24 Mrd. und liegen damit etwas höher als 2012 (€ 3,01 Mrd.). Bis zum Jahresende 2013 gab es acht Kapitalerhöhungen (rd. € 1,58 Mrd.), was dem Vorjahreswert von € 522,0 Mio. bei weitem übertrifft. Das Jahr 2013 war wieder ein starkes Jahr bei den Corporate Bonds. Gesamt konnte ein Emissionsvolumen von rd. € 5,2 Mrd. durch 29 Unternehmensanleihen und drei Aufstockungen erzielt werden.

10



## Börsenkennzahlen in EUR

	2013	2012	2011*	2010*
Kurs per 31.12.	15,45	13,50	12,50	16,00
Höchstkurs	17,47	13,50	15,75	16,00
Tiefstkurs	13,00	10,00	12,00	11,50
Ergebnis je Aktie	2,14	2,15	1,65	1,53
Dividende je Aktie	0,62	0,55	0,55	0,55
KGV per 31.12.	7,22	6,28	7,58	10,46
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,56	4,07	4,40	3,44
Total Shareholder Return in %	18,00	12,07	-17,50	15,76
Börsenkapitalisierung in € Mio.	92,7	81,0	75,0	96,0
Pay-out-Ratio in %	29,0	27,0	33,3	35,9

\* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplit 2012 berücksichtigt.

### Entwicklung der UBM-Aktie

Im Jahr 2013 entspricht die Entwicklung der UBM-Aktie in der ersten Jahreshälfte zum Großteil der ATX-Linie: Im Juni stieg die Aktie rapid auf einen Jahreshöchstwert von € 17,465 und konnte dieses Niveau ca. drei Monate halten, bis sich Ende August und Mitte September ein Abfall mit zwischenzeitlichen Auf- und Abstiegen bemerkbar machte. Ein Rückgang des Kurses am Jahresende konnte rasch überwunden werden, sodass das Jahr 2014 mit einem Aufwärtstrend gestartet werden konnte.

### Investor Relations

Die UBM notiert seit dem Jahr 1873 an der Wiener Börse und zählt somit zu den ältesten börsennotierten Unternehmen Österreichs. Die 6.000.000 Stammaktien werden im Marktsegment „Standard Market Auction“ der Wiener Börse gehandelt, wo die Kursermittlung nach dem Meistausführungsprinzip täglich zwischen 12.30 und 13.30 Uhr erfolgt.

Die Börsenkapitalisierung per Ultimo 2013 verzeichnete mit einem Wert von € 92,7 Mio. eine Erhöhung um 12,62% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 81,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,11% (Stand: 31.12.2013) in den Wiener Börse-Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

Neben dem Halbjahres- und Jahresfinanzbericht informiert UBM seine Aktionäre in ausführlichen Zwischenmitteilungen über den Geschäftsverlauf der UBM. Detaillierte Angaben über Bauprojekte, aktuelle Vorhaben sowie Pressemitteilungen und der aktuelle Aktienkurs finden sich zudem auf der Internetseite [www.ubm.at](http://www.ubm.at).

### Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2013 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 0,62 je Aktie vor.

### Erfüllung der Österreichischen Compliance-Richtlinie

Um den Missbrauch von Insiderinformationen zu verhindern, trat am 1. April 2002 die Emittenten-Compliance-Verordnung (ECV) der Finanzmarktaufsicht in Kraft, welche im Jahr 2007 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV 2007 hat UBM eine Compliance-Richtlinie erlassen, die im November 2007 in Kraft getreten ist und im Jänner 2014 erweitert erlassen wurde. Mit dieser Richtlinie werden die Informationsweitergabe im Unternehmen und die Maßnahmen zur Überwachung aller internen und externen Informationsflüsse geregelt, um deren missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Ziel ist die Unterrichtung der Dienstnehmer und Organe sowie der Berater und sonstiger für die UBM tätige Personen über das gesetzliche Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen. Bei der UBM wurden acht ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert.

Zudem richtet der Compliance-Verantwortliche in Abstimmung mit dem Vorstand temporäre Vertraulichkeitsbereiche für interne und externe Projektmitarbeiter ein, die Zugang zu Insiderinformationen erhalten (Erstellung Geschäftsbericht, Quartalsberichte etc.). Neben der Kontrolle über die Einhaltung der Richtlinie zeichnet der Compliance-Verantwortliche auch für die diesbezüglichen Schulungen der Mitarbeiter sowie für die Führung eines Insider-Verzeichnisses verantwortlich. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

# Unternehmens- Kalender

## FINANZKALENDER

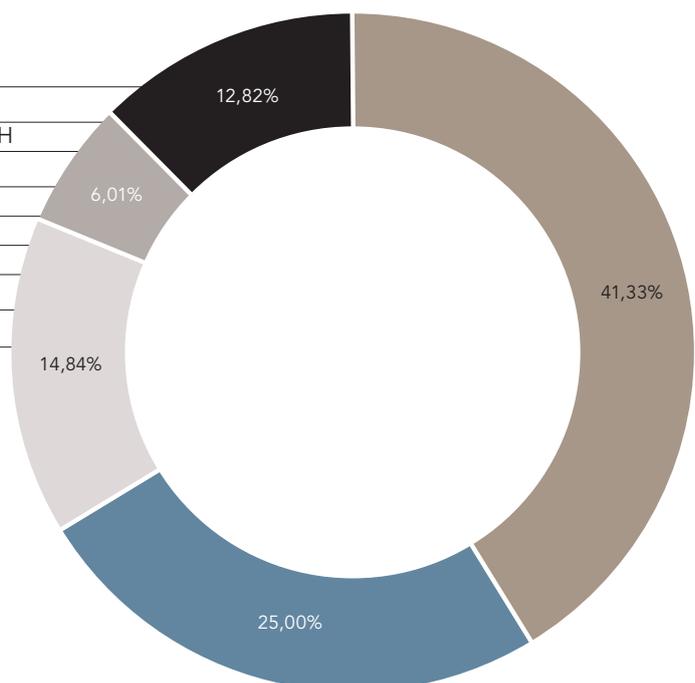
Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2013	02.04.2014
133. ordentliche Hauptversammlung	30.04.2014
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2013	06.05.2014
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2014	07.05.2014
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes	28.08.2014
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2014	06.11.2014

12

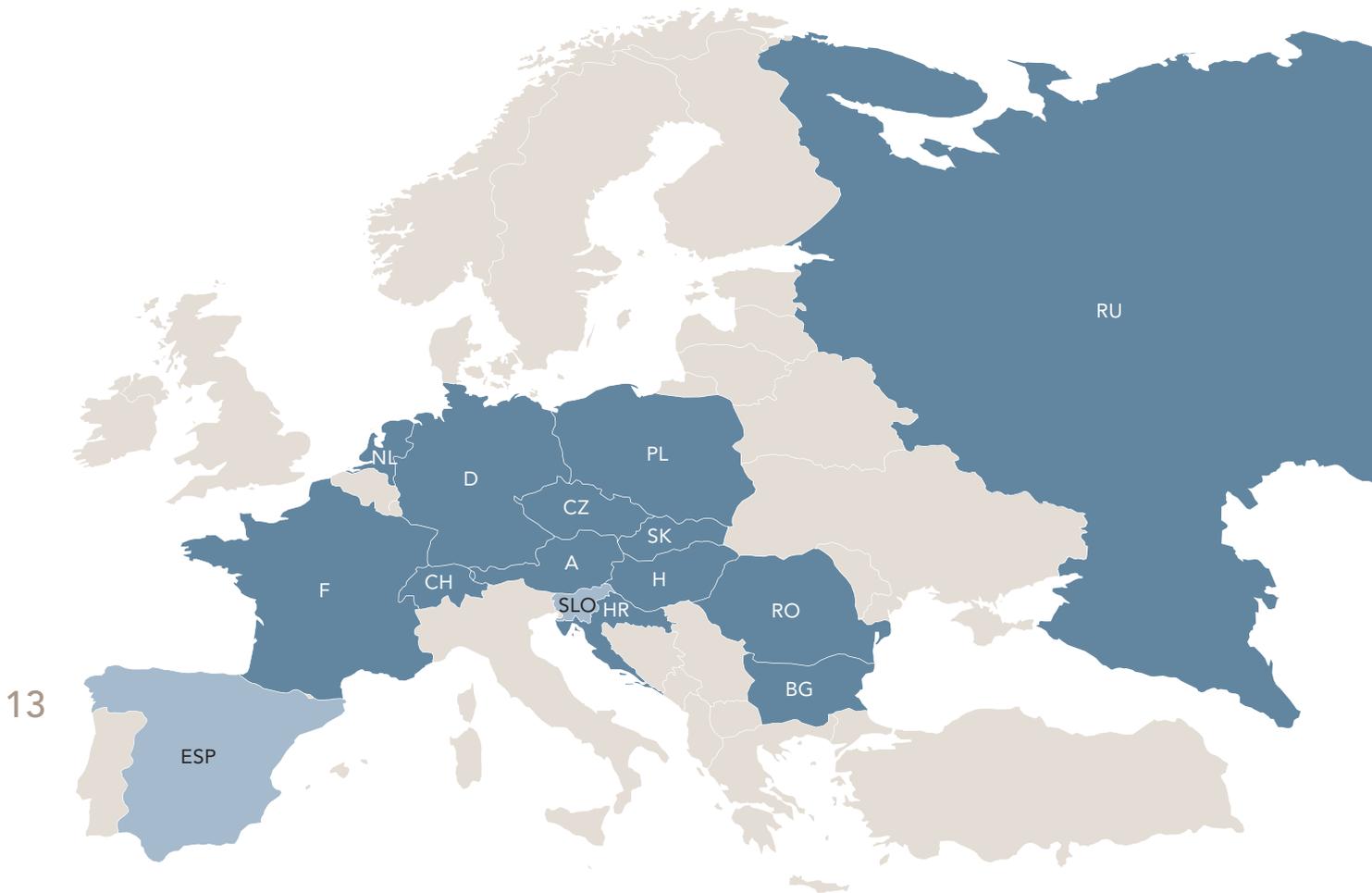
## Aktionärsstruktur der UBM AG in %

■	41,33%
■	25,00%
■	14,84%
■	6,01%
■	12,82%

A. PORR AG
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH
Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch
Ortner Gruppe
Streubesitz



# Wachstums- Märkte



- Länder, in denen UBM bereits tätig ist
- Länder unter genauer Beobachtung

A	Österreich	HR	Kroatien
BG	Bulgarien	I	Italien
CH	Schweiz	NL	Niederlande
CZ	Tschechische Republik	PL	Polen
D	Deutschland	RO	Rumänien
ESP	Spanien	RU	Russland
F	Frankreich	SLO	Slowenien
H	Ungarn	SK	Slowakei

## Immobilienbesitz

Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von rd. 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 94% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 460.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 31% Büros, 31% Gewerbe und 4% Wohnfläche aufteilen. 34% der Nutzfläche betreffen Hotels.

# Corporate Governance-Bericht 2013

UBM versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der UBM-Gruppe. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessensgruppen schafft Vertrauen, auch für das unternehmerische Handeln, und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung.

Die UBM-Gruppe hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Regelwerks prime market nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im prime market notieren. Die Aktien der UBM notieren derzeit im Marktsegment standard market auction. Die Unterwerfung unter den Corporate Governance Kodex ist daher für UBM nicht zwingend. UBM hält aber – wie schon in den vorangegangenen Jahren – sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance Kodex ein. Die Einhaltung einiger C-Regeln würde aufgrund der Eigentümerstruktur – die Aktien der Gesellschaft verfügen nur über eine geringe Streuung – zu unverhältnismäßig hohem Aufwand und damit verbundenen Kosten für das Unternehmen führen. Darum hat der Vorstand beschlossen, sich dem Corporate Governance Kodex nicht zu unterwerfen. UBM strebt weiter die volle Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ an. Dieser Kodex ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.

## Der Vorstand der Gesellschaft

Gemäß § 7 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellen-

den Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Ernennet der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit nur dann den Ausschlag, wenn der Aufsichtsrat dies bestimmt. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Die UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten, mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mitglieder des Vorstandes, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 aus folgenden Personen zusammen:

**Mag. Karl Bier** wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der UBM tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im In- und Ausland, für Leasing- und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstandes der UBM.

**Dipl.-Ing. Martin Löcker** wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immo-

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT	BESTELLT BIS
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2016
Dipl.-Ing. Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2016
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2016

bilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den Porr-Konzern respektive bei der UBM. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der UBM und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 1.3.2009 Mitglied des Vorstandes der UBM und als solches verantwortlich für Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling, technisches Qualitätsmanagement, Asset Management Hotels und Investitionsrechnung.

**Heribert Smolé** wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den Porr-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der UBM tätig und übernahm nach und nach die Funktion des Kaufmännischen Geschäftsführers bzw. Kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des Porr-Konzerns. Seit 1996 Befähigung für das Immobilienverwalter- und Maklergewerbe samt Lehrlingsausbil-

derprüfung. Mit 1997 bestellt zum Vorstandsmitglied der UBM für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen und Geräteverwaltung. Die Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

## Offenlegung von Informationen über die Vergütung des Vorstandes

### Grundsätze der Vergütungspolitik

Die Gesamtbezüge des Vorstandes setzen sich aus einem festen Gehaltsbezug, einem variablen Leistungsbonus, sowie sonstigen Bezügen zusammen. Der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus beträgt für den Vorsitzenden des Vorstandes 2,5% vom EBT der Bilanz, maximal jedoch EUR 300.000,- brutto jährlich. Die anderen Vorstandsmitglieder erhalten jährlich einen va-

### Vergütung der Vorstandsmitglieder

15

NAME	GEHALTSBEZUG 2013	VARIABLE VERGÜTUNG	PENSIONS KASSE	GESAMT
Mag. Karl Bier	€ 341.726,00	€ 300.000		€ 641.726,00
Dipl.-Ing. Martin Löcker	€ 192.353,27	€ 100.000	€ 9.284,78	€ 301.638,05
Heribert Smolé	€ 223.307,82	€ 100.000	€ 17.681,99	€ 340.989,81

riablen Leistungsbonus, dessen Höhe vom Aufsichtsrat der Gesellschaft festgesetzt wird. Der Vorsitzende des Vorstandes verfügt über eine direkte Pensionszusage, die – abhängig vom Pensionsantrittsalter – bis zu 30% des letzten festen Gehaltsbezuges zum Zeitpunkt der Auflösung des Anstellungsverhältnisses betragen kann. Für die anderen Vorstandsmitglieder wird monatlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter. Für die Mitglieder des Vorstandes besteht eine D&O-Versicherung, deren Kosten von der Gesellschaft getragen werden.

### Der Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß § 10 der Satzung der UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zehn. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder

werden, falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es keiner Ersatzwahl solange dem Aufsichtsrat mindestens drei gewählte Mitglieder angehören. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Nach

den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal im Geschäftsjahr zusammen, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung abgehalten.

### Ausschüsse

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, der derzeit aus allen Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der

Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere in Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers). Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2013 zwei Sitzungen abgehalten. Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats	03.09.1987
Ing. Karl-Heinz Strauss	27.11.1960	Stellvertretender Vorsitzender	14.04.2011
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald	22.06.1952	Mitglied	<sup>1</sup> 11.04.2007
Bernhard H. Hansen	25.07.1954	Mitglied	03.05.2013
MMag. Christian B. Maier	09.01.1966	Mitglied	03.05.2013
Dipl.-Ing. Iris Ortner	31.08.1974	Mitglied	<sup>2</sup> 14.04.2011
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004
Dr. Peter Weber	11.10.1949	Mitglied	<sup>3</sup> 03.05.2013

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmitglied bis 03.05.2013

<sup>2</sup> Dipl. Ing. Ortner war bereits vom 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrates

<sup>3</sup> Dr. Peter Weber war bereits vom 26.07.1995 bis 30.12.2012 Mitglied des Aufsichtsrates

### Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die Mitglieder des Aufsichtsrates im GJ 2013, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode: **Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2013 Beschluss fasst, bestellt. Die anschließend angeführten Mitglieder des Aufsichtsrates der UBM üben jeweils folgende weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und**

ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 28.02.2014 aus:

**Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender**

- Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft, 2. Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft, 2. Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Galleria di Base del Brennero – Brenner Basistunnel BBT-SE, Aufsichtsratsvorsitzender

- Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

### Ing. Karl-Heinz Strauss

- DATAX HandelsgmbH, Aufsichtsratsmitglied
- KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Kapsch Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- PORR Bau GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender

### Dr. Bruno Ettenauer

- Europolis AG, Aufsichtsratsvorsitzender
- BA Business Center a.s., Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Wohnbaubank AG, Aufsichtsratsmitglied
- WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

### Bernhard H. Hansen

- Europolis AG, Mitglied des Aufsichtsrates
- ULI Germany, Chairman
- Bulwien Gesa AG, Mitglied des Aufsichtsrates

### MMag. Christian B. Maier

- PORR Bau GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- PORR Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu., Aufsichtsratsvorsitzender
- Raiffeisen Bank Knittelfeld, Aufsichtsratsmitglied
- Rath Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreter

### Dipl.-Ing. Iris Ortner

- ELIN GmbH, Aufsichtsrat
- TKT Engineering Sp. z o.o., Aufsichtsrat

### Frauenförderungsmaßnahmen

Per 28.02.2014 sind sieben Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 26,9% der Führungskräfte.

Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Frauen werden schon bei Stellenausschreibungen konkret angesprochen. Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. UBM behandelt seine MitarbeiterInnen gleich – ohne Ansehen von Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung oder Mobbing wird entschieden entgegengetreten.

Auf eine Aufnahme von Frauen im Aufsichtsrat der UBM AG hat der Vorstand keinen Einfluss, da die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich in die Kompetenz der Aktionäre (bzw. der Hauptversammlung) fällt.



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# RIEDBERG, *Frankfurt*

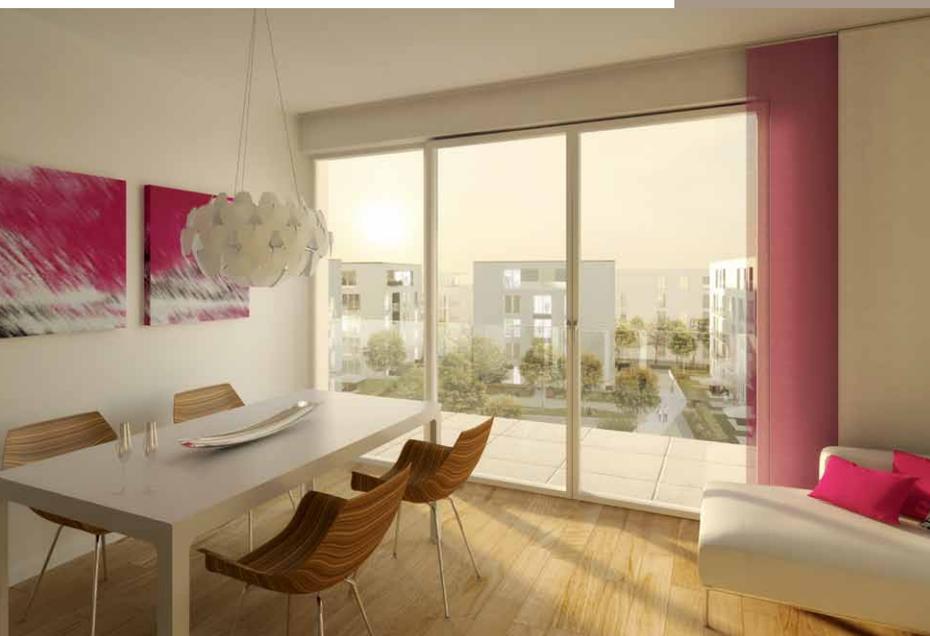
## LIVING AFFAIRS / CENTRAL LIVING – FRANKFURT AM MAIN/ RIEDBERG

Nutzung: Wohnbau

Verkaufsfläche: 10.160 m<sup>2</sup>

Projektlaufzeit: 2011 – 09/2013

Im nördlich von Frankfurt gelegenen Riedberg entstehen insgesamt ca. 100 Eigentums- und Mietwohnungen (72 davon im ersten Bauabschnitt), 6 Geschäftslokale sowie eine Tiefgarage mit 155 Plätzen. Besonderen Wert wird neben der guten U-Bahn-Anbindung auch auf eine anspruchsvolle Architektur gelegt.



# Lagebericht 2013

Dank Projektplänen, Bauplänen, Businessplänen und Anfahrtsplänen befinden wir uns in der glücklichen Lage, neben dem Planen auch unseren Visionen zu verwirklichen.



# Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung basieren grundsätzlich auf Angaben von Eurostat. Wo sie nicht vorhanden sind, werden Zahlen des IWF verwendet und dies in der Fußnote vermerkt.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Rahmenbedingungen

Das vergangene Jahr brachte eine schrittweise Rückkehr zur Normalität. Die ökonomischen Rahmenbedingungen zeigten eine Stabilisierung, die Rezession in der Eurozone ging zu Ende. Die internationale Wirtschaft zeigte sich stark, das globale Wachstum war mit einem Plus von 2,9% im Jahresvergleich schließlich größer als von manchen erwartet.

20

Die internationale Konjunktur trieben vor allem die Schwellen- und Entwicklungsländer sowie die USA voran. China, die zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, schaffte ein Plus von 7,7%. Hohe Investitionen unterstützen nach wie vor das Wachstum, die Nachfrage am Binnenmarkt stand damit nicht im Einklang. Auch Indien war mit 4,4% eine wichtige Konjunkturlokomotive.<sup>1</sup>

Die Wirtschaft in den USA zeigte 2013 solide Zeichen einer Erholung und wuchs um 1,9%. Die Immobilienpreise entwickelten sich nach oben, die Beschäftigtenzahlen stiegen und der private Konsum gewann an Fahrt. Eine anhaltend expansive Geld- und Budgetpolitik unterstützte die Entwicklung in Japan. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes stieg 2013 im Jahresvergleich um 1,6%, denselben Wert dürfte Japan auch 2014 erreichen.<sup>2</sup>

### Europa

Die Europäische Union (EU) und die Eurozone ließen im 2. Quartal 2013 die Rezession hinter sich. Die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr war in der Währungsunion mit -0,4% noch leicht rückläufig, in der gesamten Europäischen Union belief sie sich auf +0,1%. Die Erholung war damit noch bescheiden, aber Europa kehrte auf den Wachstumspfad zurück. Die Investitionstätigkeit zog nach einer Phase des längeren Rückgangs wieder an, auch in den wirtschaftlich schwachen Ländern waren

Indikatoren für Verbesserungen zu erkennen. Die beiden größten Volkswirtschaften, Frankreich und Deutschland, erzielten über das gesamte Jahr gesehen ein vergleichbares BIP-Wachstum. Deutschland kehrte im 3. Quartal 2013 in die Wachstumszone zurück. Das Land erreichte im Gesamtjahr einen bescheidenen Zuwachs von 0,4%, setzte aber durch die weiteren Auftriebssignale international wichtige Impulse. Frankreich überwand im 4. Quartal 2013 die Stagnation, für das gesamte Jahr konnte ein schwaches Plus von 0,3% erreicht werden.

Die Folgen der Finanzkrise belasteten weiterhin die europäischen Staatshaushalte. Die Schuldenquote lag 2013 in der Europäischen Union bei 89,4% und in der Währungsunion bei 95,5% der Wirtschaftsleistung. Diese Werte werden sich auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern, die 60-Prozent-Marke verbleibt in weiter Entfernung. Ebenso lag die Neuverschuldung 2013 über der angestrebten Drei-Prozent-Grenze: In der gesamten EU betrug sie 3,5% und in der Währungsunion 3,1% der Wirtschaftsleistung. 2014 sollte die Neuverschuldung in der Eurozone auf 2,6% fallen. Spanien, Frankreich und einige weitere Länder werden die Drei-Prozent-Grenze allerdings nicht einhalten.

Die Verbraucherpreise stiegen 2013 moderat: in der Europäischen Union um 1,5% und in der Eurozone um 1,4%. Die Arbeitslosigkeit war 2013 mit 10,9% in der EU anhaltend hoch. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der Arbeitsmarkt die Entwicklung der Wirtschaftsleistung um ca. ein halbes Jahr zeitverzögert widerspiegelt.<sup>3</sup>

### Österreich

Nach der Wachstumsdelle von Ende 2012 bis Mitte 2013 setzte eine leichte Erholung der Wirtschaft ein, allerdings sehr verhalten. Unsichere Marktperspektiven wirkten sich nachteilig für die Investitionstätigkeiten aus, der private Konsum stagnierte. Wesentlicher Stimulus für die Wirtschaftsleistung war der Zuwachs im Export von Waren und Dienstleistungen um 2,3%. Das BIP stieg

2013 insgesamt um 0,3%. Das Budgetdefizit konnte im Vorjahr unter anderem durch die Versteigerung von Mobilfunklizenzen auf 1,7% des BIP gesenkt werden. Die Verbraucherpreise stiegen 2013 um 2,1% und blieben damit unter dem Wert von 2012 (2,6%). Der Preisauftrieb lag aber über dem Niveau der Eurozone.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich leicht auf 4,9% nach der Eurostat-Definition. Nach wie vor ist Österreich das Land mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in der EU. Der stabile Arbeitsmarkt und verbesserte externe Faktoren werden auch als wichtige Faktoren für das Wachstum bei Konsum und Investitionen im Jahr 2014 gesehen.<sup>4</sup>

### Zentral- und Osteuropa

Parallel zur ökonomischen Erholung in Westeuropa kam auch die Wirtschaft in Zentral- und Osteuropa wieder in Fahrt. Der moderate Aufschwung war vor allem durch Nettoexporte getragen. Im Vorteil waren gerade Länder mit hohen Exporten nach Deutschland und in die Staaten, die ihren Produktionssektor durch niedrige Lohnstückkosten auch gegenüber Einfuhren wettbewerbsfähig zu halten vermochten.

Das Wirtschaftswachstum legte im gesamten zentral-europäischen Raum 2013 auf 2,5% zu, in Russland erreichte es demgegenüber nur 1,5% und verlor damit gegenüber 2012 mit 3,4% deutlich an Fahrt.<sup>5</sup> Für das Wachstum in Russland und der Ukraine war zu einem

wesentlichen Teil der private Konsum entscheidend, der auch von einer deutlichen Ausweitung der Kredite getragen war. Die Investitionstätigkeit war jedoch deutlich rückläufig und in beiden Ländern wirkte zudem das politische Umfeld wachstumshemmend.

Die ökonomische Entwicklung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. So erreichte Polen 2013 ein Wirtschaftswachstum von 1,6%, in Ungarn belief es sich auf 1,1% und in Rumänien sogar auf 3,5%. In Tschechien hingegen ging die wirtschaftliche Leistung um 1,2% zurück.<sup>6</sup>

Quellen: Bank Austria, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

### Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

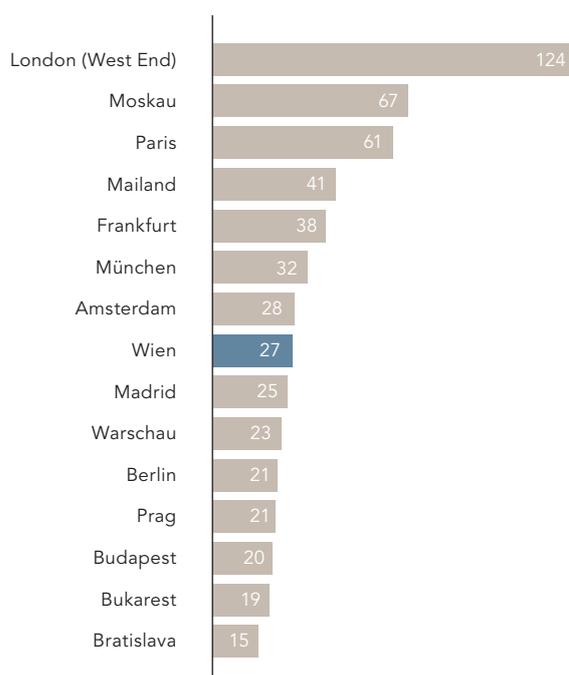
Die wichtigsten internationalen Immobilienmärkte zeigten sich in der besten Verfassung seit dem Beginn der Finanzkrise. Gerade bei den Premium-Immobilien war die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Branchenanalysten rechnen 2014 daher mit einem weiteren Wachstum der weltweiten Investitionen, sofern Unsicherheiten auf makroökonomischer Ebene nicht zu einem Umschwung des Meinungsklimas führen.<sup>7</sup>

### Westeuropa

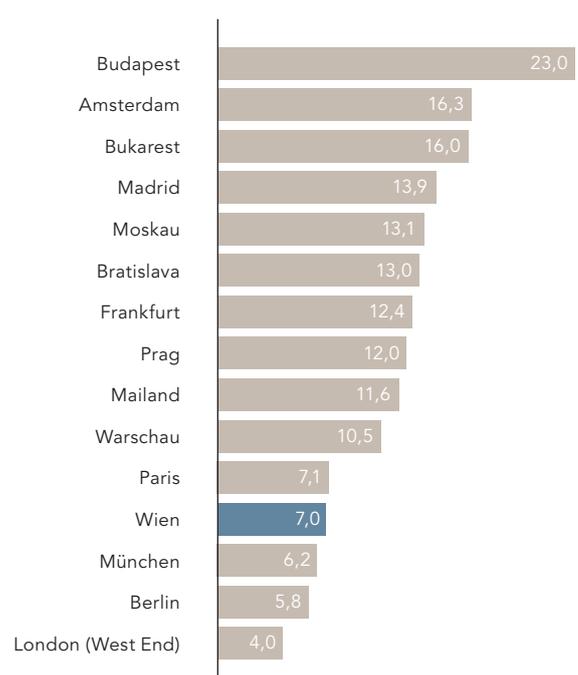
Die neun wichtigsten Märkte Westeuropas entwickelten sich 2013 deutlich positiv – die Immobilieninvestitionen

21

### Spitzenmieten in Europa (in €/m<sup>2</sup> pro Monat)



### Leerstandsrate in Europa (in %)



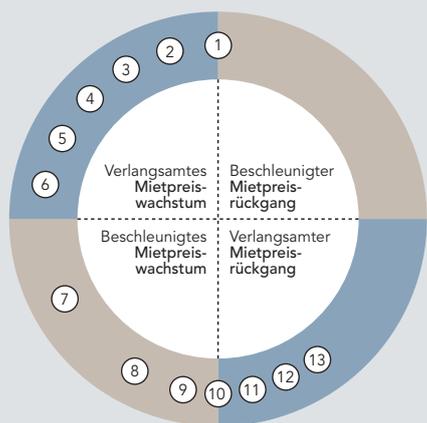
Fußnoten siehe Seite 31 bis 32

legten um 25% zu. In London nahmen die Investitionen in Büro- und Handels-Immobilien um 38% bzw. 94% zu. In den vier wichtigsten deutschen Städten, Berlin, München, Frankfurt und Hamburg, wuchsen die kommerziellen Investitionen insgesamt um 16%, während sie in Paris stagnierten. Die Mieteinnahmen für Handelsflächen in Top-Lagen stiegen in London, Paris, Rom, Mailand und Hamburg deutlich an, abseits des Zuwachses in diesen Metropolen war die Entwicklung sehr uneinheitlich.<sup>8</sup>

Das Bauvolumen ging 2013 in Europa insgesamt zurück, Steigerungen gab es insbesondere in Skandinavien und in einigen mitteleuropäischen Staaten wie Deutschland, Österreich und der Schweiz. 2014 wird am europäischen Bauprodukt eine Trendwende erwartet, gerade der Wohnbau sollte die Schwierigkeiten der vergangenen Jahre überwinden. Der Wohnungsmarkt in Deutschland war 2013 durch Verkaufstransaktionen zweier großer

Wohnungsgesellschaften geprägt.<sup>9</sup> Der Londoner Büromarkt verfügt nach wie vor über viel Schwung. Auch in deutschen Städten besteht eine solide Nachfrage. Transaktionen mit deutschen Büroimmobilien erreichten 2013 ein Volumen von € 13,5 Mrd., der Anteil der Büroobjekte am gewerblichen Investmentumsatz belief sich auf 44%, sie bleiben damit die beliebteste Asset-Klasse in Deutschland. Der Büroflächenumsatz und das Gesamtflächenangebot waren 2013 in Deutschland rückläufig. Die Spitzenmieten in München kamen unter Druck, insgesamt konnten sie im Vorjahr in Deutschland um rund 3% zulegen.<sup>10</sup>

Europaweit entwickelte sich der Büromarkt 2013 verhalten, die Mieten waren insgesamt leicht rückläufig. Die Leerstandsraten blieben konstant unter 10%. Von Unternehmen wurden primär moderne Top-Büroflächen gesucht, Entscheidungen waren primär von den Faktoren



- 1 Amsterdam, Helsinki
- 2 Köln
- 3 Oslo, Stockholm, Stuttgart
- 4 St. Petersburg
- 5 Berlin, Moskau
- 6 Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Wien
- 7 London City, London West End
- 8 Luxemburg
- 9 Istanbul
- 10 Edinburgh, Manchester
- 11 Dublin
- 12 Barcelona, Bukarest, Brüssel, Kopenhagen, Kiew, Lyon, Madrid
- 13 Budapest, Perg
- 14 Athen, Lissabon, Rom
- 15 Mailand, Paris CBD
- 16 Warschau
- 17 Genf, Zürich

#### IMMOBILIENUHR FÜR EUROPÄISCHE BÜROFLÄCHEN

Die Büromärkte Europas zeigten im Vorjahr regional eine sehr unterschiedliche Entwicklung. In der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle für das 4. Quartal 2013 fanden sich die wichtigsten europäischen Index-Städte in allen vier Quadranten wieder. Die zentralen Märkte Deutschlands, Russlands und Skandinaviens konzentrierten sich dabei auf den Quadranten mit einem verlangsamten Mietpreiswachstum, auch Wien war hier zu finden. Die Spitzenmieten für Büros blieben im 4. Quartal 2013 damit in einem Großteil der Städte stabil, nur in sechs Märkten war eine Veränderung festzustellen – mit der besonders auffallenden Wachstums-Performance von London, die weiter anhalten dürfte. Nicht zuletzt dadurch konnte der europäische Mietpreisindex im 4. Quartal 2013 den höchsten Quartalszuwachs seit Mitte 2011 erzielen. In den süd- und mitteleuropäischen Märkten verlangsamte sich der Mietpreisrückgang. In Paris stabilisierten sich die Mieten, es ist von einer Konsolidierung auf konstantem Niveau auszugehen. Insgesamt belief sich der Umsatz an Büroflächen im Jahr 2013 auf 10 Mio. m<sup>2</sup>, das lag 4% über dem Vorjahr. Der Umsatz verzeichnete außerhalb der zentralen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich erst in der zweiten Hälfte des Jahres ein Wachstum, daher war in Westeuropa insgesamt ein Rückgang um 7% zu verzeichnen. Parallel zur ökonomischen Entwicklung bestand in Deutschland eine hohe Nachfrage auf Nutzerseite. Zuwächse verzeichneten dabei vor allem Stuttgart, Düsseldorf und Köln, Hamburg stagnierte und in Frankfurt, Berlin sowie München war das Volumen rückläufig.

Fußnoten siehe Seite 31 bis 32

Kosten sowie Effizienz und damit vom Return-on-Investment bestimmt. Solche neuen Angebote wurden rasch vom Markt aufgenommen, ein Überhang an Flächen niedriger Qualität verhinderte jedoch einen Rückgang der Leerstandsdaten. 2014 werden in Top-Märkten wie London, Paris, Moskau, Berlin und München Büroflächen in größerem Ausmaß fertiggestellt werden.<sup>11</sup> Investitionen in Hotels in Europa erlebten 2013 ein Wachstum im zweistelligen Bereich. Mehr als die Hälfte der Transaktionen wurden alleine in Großbritannien und Frankreich abgeschlossen, sehr hohe Zuwachsraten waren auch in Deutschland zu verzeichnen. Die Transaktionen sind zu einem hohen Anteil auf Veranlagungen privater Investoren zurückzuführen. Das Volumen könnte 2014 erneut um ein Fünftel zulegen – das Investoreninteresse gilt dabei vor allem erstklassigen Objekten, die sich preislich deutlich von weniger attraktiven Anlagen abheben.<sup>12</sup>

### Zentral- und Osteuropa

Immobilien-Investments in Osteuropa erreichten 2013 ein Volumen von € 10 Mrd. – das entspricht einem Umsatzwachstum um mehr als 30% im Vergleich zum Vorjahr. Auf allen zentralen Märkten waren Steigerungen zu verzeichnen: In Russland belief sich das Plus auf 40%, in Tschechien auf 68% und in Polen auf 9%, diese drei Märkte verzeichneten auch die höchsten Volumina. Die gute Performance des Immobiliensektors entspricht hier dem positiven Geschäftsklima. In Ländern wie Ungarn oder der Ukraine wirken sich negative Rahmenbedingungen auf die Immobilienwirtschaft hinderlich aus.<sup>13</sup>

Der Büromarkt in Warschau war von einem hohen Wettbewerb gekennzeichnet. Alleine im Jahr 2013 wurden 300.000 m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen fertiggestellt, dies entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich von 11,8%. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 11,7%. Dies setzte zuletzt die Mieten unter Druck – Büros in Top-Lagen im und um das Stadtzentrum sowie in der Nähe des Flughafens waren davon weniger betroffen.<sup>14</sup>

Im Handel besteht ebenso wie in Westeuropa ein deutlicher Fokus auf Top-Lagen – davon profitierten gerade Städte wie Moskau und Warschau, die auch 2014 mit steigenden Mietpreisen rechnen können. In Russland, in der Ukraine und in Polen werden derzeit Einkaufszentren in größerem Umfang realisiert. In Zentral- und Osteuropa wird 2014 insgesamt das größte Wachstum beim Umsatz mit Immobilien für den Handel erwartet.<sup>15</sup>

### Wiener Immobilienmarkt

Wien war 2013 nach wie vor ein beliebter Immobilienmarkt für Investments, vor allem österreichische und

deutsche Investoren waren aktiv. Der Trend zum Eigenheim seit 2008 hielt weiter an, die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Jahresvergleich um weitere 10%. Bei den Mietwohnungen setzte eine Beruhigung ein.

Am Büromarkt wurden 2013 inklusive Generalsanierungen 153.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, das war deutlich weniger als 2012. Dieses niedrige Fertigstellungsvolumen hielt die Leerstandsrate mit 6,6% sehr niedrig. Der Bestand an Büroflächen stagnierte 2013 bei 10,76 Mio. m<sup>2</sup>, die vermieteten Büroflächen gingen um 14,5% auf insgesamt 295.000 m<sup>2</sup> zurück. Zum Teil wurden Büroimmobilien aus den 1980er- und 1990er-Jahren an weniger gefragten Standorten in Wohnungs- oder Hotelobjekte umwandelt. So werden schwer zu vermittelnde Büroobjekte dem Markt entzogen und zugleich neuer, nachgefragter Wohnraum geschaffen.

Wien lag bei den Spitzenmieten im internationalen Vergleich im Mittelfeld. In Top-Lagen waren im Vorjahr € 25,25 je m<sup>2</sup> zu erzielen – das entspricht einem Anstieg von 2%. In guten und durchschnittlichen Lagen blieben die Mieten weitgehend konstant.<sup>16</sup>

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle, WIFO

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresgesamtleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse des Facility Managements.

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat. Der UBM-Konzern hat 2013 eine Gesamtleistung von € 286,7 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung

um € 28,4 Mio. dar. Die Steigerung ist auf den Wohnungsverkauf in Deutschland (München, Frankfurt, Berlin) sowie auf den Verkauf des Hotels angelo Westpark in München zurückzuführen.

### Umsatzentwicklung des Konzerns nach operativen Geschäftsfeldern

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektverkäufen und Bau, Vermietung und Verwaltung von Immobilien, Hotelbetrieb, Facility Management und Grundstück in Entwicklung für folgende Länder zusammen: Im Geschäftsfeld „Österreich“ werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien zusammengefasst. Das Geschäftsfeld „Westeuropa“ umfasst Deutschland, Frankreich, die Schweiz und die Niederlande.

Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, die Ukraine, Russland und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 37,5 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das eine Reduktion um € 18,5 Mio. dar. Eine Vielzahl an Immobilienverkäufen im Vorjahr (2012: € 56,0 Mio.) führt zu diesem Rückgang im Jahr 2013. Die Gesamtleistung ist vor allem auf den Verkauf von Liegenschaften in Wien und Wohnungen in Salzburg sowie auf Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz zurückzuführen. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 121,2 Mio. höher als im Vorjahr (2013: € 193,4 Mio., 2012: € 72,2 Mio.). Darin enthalten sind die Hotel-einnahmen, der Verkauf des Hotels angelo Westpark in München, Wohnungsverkäufe in München, Berlin und Frankfurt sowie Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Euro-Disney in Paris).

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 55,8 Mio. (2012: € 130,1 Mio.). Im Vorjahr wurde das Hotel Intercontinental verkauft, wodurch die Gesamtleistung im Jahr 2012 auf € 130,1 Mio. gestiegen ist. Im Jahr 2013 umfasst die Gesamtleistung die Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienprojekten.

### Entwicklung der geografischen Märkte im Konzern

Im Jahr 2013 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 88% und liegt damit über dem

Anteil im Jahr 2012 (78%). Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung beträgt rund 12% und ist damit geringer als im Vorjahr (22%). Der höchste Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung wurde in Deutschland erzielt, mit einem Anteil von 66% (Vorjahr: 22%) vor Polen (2013: 20%, 2012: 58%). Deutschland verzeichnet einen Anstieg (Verkauf des Hotels angelo Westpark in München und Wohnungsverkäufe), der Anteil von Polen ist stark gesunken. Auf dem dritten Platz liegt Frankreich mit € 17,5 Mio. (2012: € 18,4 Mio.), dann folgen die Niederlande mit € 10,8 Mio. Die Tschechische Republik trägt rund € 4,7 Mio. zur Gesamtleistung bei.

In Deutschland wurde hauptsächlich durch Wohnungsverkäufe in München, Berlin und Frankfurt sowie dem Verkauf des Hotels angelo Westpark eine Jahresgesamtleistung von € 164,9 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 120,7 Mio. gegenüber 2012.

In den Niederlanden konnte durch den Betrieb des Hotels Crown Plaza Amsterdam eine Jahresgesamtleistung von € 10,8 Mio. (2012: € 9,6 Mio.) erzielt werden.

In Polen ist bei der Jahresgesamtleistung eine Reduzierung auf aktuell € 48,7 Mio. (2012: € 117,2 Mio.) festzustellen, die sich aus den Einnahmen aus dem Hotelbetrieb und dem polnischen Immobilienbesitz zusammensetzt. Die Tschechische Republik weist eine Jahresgesamtleistung von € 4,7 Mio. auf. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Jahresgesamtleistung um € –2,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Frankreich konnte eine Gesamtleistung von € 17,5 Mio. (2012: € 18,4 Mio.) verbuchen, die durch Umsätze aus den Hotels beim Euro-Disney zu erklären sind.

Russland weist einen Umsatz von € 1,2 Mio. auf, was auf den Betrieb des Hotels Crown Plaza in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Rumänien musste heuer einen Rückgang verzeichnen (–18%), wodurch sich ein aktueller Wert von € 1,3 Mio. ergibt. In diesem Betrag stecken vor allem Mieteinnahmen für das Logistikobjekt in Chitila bei Bukarest. Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich Leistungen aus den Ländern Slowakei, Ungarn sowie Bulgarien.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2013 einen Wert von

€ 217,2 Mio. und liegen somit um 62,1% über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 286,7 Mio. einen um € 28,4 Mio. höheren Wert als im Jahr 2012.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 2,3 Mio. sind im Vergleich zum Vorjahr (€ 7,8 Mio.) auf Grund geringerer Kursgewinne gesunken.

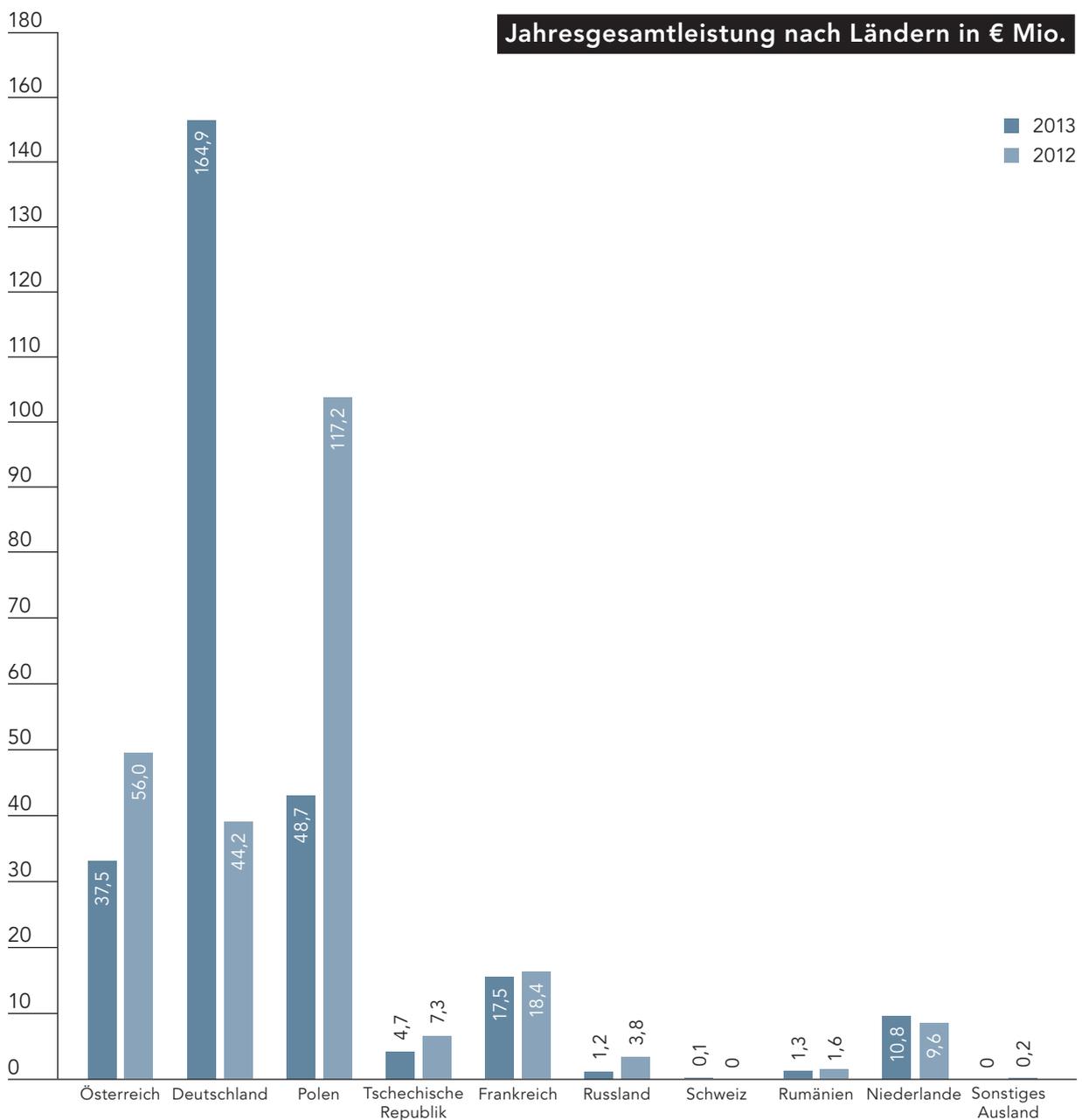
Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2013 beträgt € 12,8 Mio. (Vorjahr: € 4,6 Mio.) und beinhaltet die Neubewertung der Liegenschaften.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund projektbedingt höherer Bauleistungen um € 61,7 Mio. auf

aktuelle € 145,5 Mio. erhöht. Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 456 auf 509 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € 20,4 Mio. Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“, die im Wesentlichen die Beträge aus der Immobilienbewertung sowie die Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 34,8 Mio. über dem Niveau des Jahres 2012 (€ 30,1 Mio.) und beinhaltet auch die ausgesourcten „shared service“ Leistungen.

Das Betriebsergebnis steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Projekt- und Wohnungsverkäufen

25



in Deutschland auf aktuelle € 29,4 Mio. Der Finanzertrag beläuft sich auf € 6,4 Mio. (Vorjahr € 18,6 Mio.) und ist auf Grund von im Vorjahr durchgeführten Zuschreibungen um € –12,2 Mio. gesunken. Der Finanzierungsaufwand liegt mit € –18,0 Mio. geringfügig über dem Wert des Jahres 2012 (€ –17,9 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) erhöhte sich von € 12,9 Mio. (restated) des Vorjahres auf € 17,8 Mio. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € –4,3 Mio. gegenüber einem Wert von € +0,8 Mio. im Vorjahr. Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2013 auf € 13,5 Mio. und liegt damit um € –0,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie beträgt € 2,14 (2012: € 2,15). Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2013 einen Bilanzgewinn von rund € 3,8 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM

AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,62 je dividendenberechtigter Aktie (Vorjahr: € 0,55) vorschlagen.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns reduzierte sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr um –0,4% auf rund € 630,8 Mio. Die Reduzierung der Bilanzsumme ist vor allem auf die Reduktion der langfristigen Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

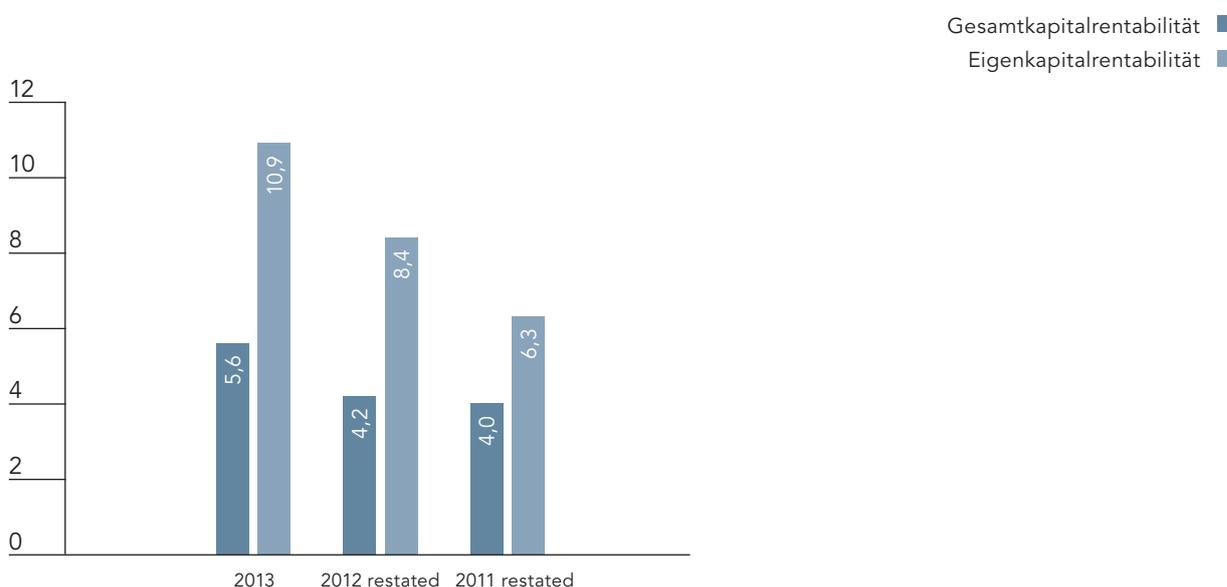
Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 67,8% (2012: 69,2%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

IN € MIO.	2013	Veränderung in %	2012 restated	2011
Jahresgesamtleistung	286,7	+11,0%	258,3	281,9
Umsatzerlöse	217,2	+62,09%	134,0	196,4
EBT	17,8	+38,0%	12,9	14,6
Jahresüberschuss	13,5	–1,5%	13,7	8,9
Bilanzgewinn	3,8	+15,2%	3,3	3,3
Ergebnis je Aktie (in €)	2,14	–0,47%	2,15	1,65*

\* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt

## Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



2013 auf € 427,7 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 25,7 Mio. (Vorjahr: € 58,4 Mio.), wobei die Reduzierung des Wertes auf den Verkauf eines Hotel- und Büroobjektes in Deutschland zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien stellen per 31.12.2013 einen Wert von € 279,4 Mio. dar (Vorjahr: € 274,3 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund von Neubewertungen von Liegenschaften von € 24,7 Mio. auf € 35,3 Mio. erhöht. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich auf € 69,0 Mio. erhöht, während die übrigen Finanzanlagen auf € 9,1 Mio. gesunken sind (2012: € 17,2 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte sind vor allem durch den erfolgreichen Verkauf von Wohnungen in Österreich, der Tschechischen Republik, Polen und Deutschland von € 119,7 Mio. auf € 117,4 Mio. gesunken. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich erhöht und betragen 2013 € 19,2 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 59,9 Mio. erhöht (Vorjahr: € 53,4 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 203,1 Mio. (2012: € 195,2 Mio.) erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 163,7 Mio. und ist damit nominell um rund € 10,0 Mio. gewachsen. Die Eigenkapitalquote konnte auf 26,0% gesteigert werden. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist zusätzlich zu der im Jahr 2010 ausgegebenen Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. auch die Anleihe von 2011 (€ 90,3 Mio.) ausgewiesen. Die langfristigen

Rückstellungen haben sich von rund € 7,2 Mio. auf € 12,5 Mio. erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich in Summe vor allem durch eine Reduktion der Finanzverbindlichkeiten von insgesamt € 386,5 Mio. auf € 348,5 Mio. reduziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 92,8 Mio. auf € 118,6 Mio. erhöht. Diese Entwicklung ist auf die Erhöhung bei den Finanzverbindlichkeiten, der Steuerschulden sowie die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Der Cashflow aus Betriebstätigkeit verminderte sich auf aktuelle € 12,6 Mio. Die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 26,1 Mio. auf € 31,7 Mio. im aktuellen Jahr, die Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien sanken um € 23,7 Mio., womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € –1,0 Mio. beträgt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit reduzierte sich auf gesamt € –5,1 Mio., hauptsächlich aufgrund der Veränderung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen um € –48,7 Mio. auf € –16,8 Mio. im aktuellen Jahr.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

27

IN %	2013	2012 restated	2011 restated
Gesamtkapitalrentabilität	5,6	4,2	4,0
Eigenkapitalrentabilität	10,9	8,4	6,3
Eigenmittelquote per 31.12.	26,0	24,2	24,4

## Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

IN € MIO.	2013	2012 restated
Jahresüberschuss	13,5	13,7
Cashflow aus dem Ergebnis	18,4	23,5
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12,6	16,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–1,0	–40,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–5,1	11,8
Liquide Mittel per 31.12.	59,9	53,4

## Bilanzstruktur

IN %	2013	2012 restated	2011 restated
kurzfristige Vermögenswerte	32,2	30,8	34,2
langfristige Vermögenswerte	67,8	69,2	65,8
davon Finanzimmobilien	44,3	43,3	42,2
Eigenkapital	26,0	24,3	24,5
kurzfristige Verbindlichkeiten	18,8	14,7	22,3
langfristige Verbindlichkeiten	55,2	61,1	53,3
<b>Bilanzsumme in € Mio.</b>	<b>630,8</b>	<b>633,0</b>	<b>591,6</b>

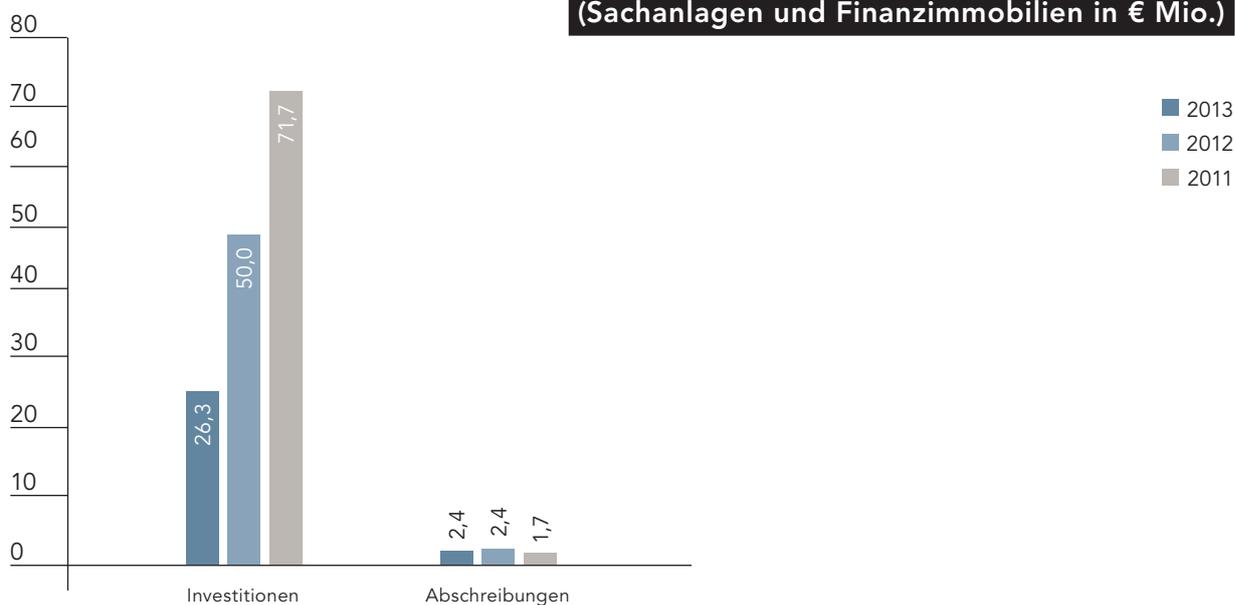
## Investitionen

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres in Sachanlagen beträgt € 0,6 Mio. Die Investitionen in Finanzimmobilien bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres und betragen nun € 25,7 Mio. (Vorjahr: € 27,9 Mio.):

In Deutschland haben wir in das Büroprojekt Landesbergerstraße in München und in Polen in das Projekt Alma Tower in Krakau investiert.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 26,3 Mio.

## Investitionen und Abschreibungen (Sachanlagen und Finanzimmobilien in € Mio.)



IN € MIO.	2013	2012	2011
Investitionen Sachanlagen und Finanzimmobilien	26,3	50,0	71,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Finanzimmobilien	25,7	27,9	54,2
Sachanlagen	0,6	22,1	17,5

Die Investitionen in Wohnbauprojekte betragen € 64,7 Mio. und sind in der Position „Vorräte“ enthalten

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Umweltbelange

Umweltschutz ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Lebensbedingungen. Bei unseren Projekten sind wir daher stets bemüht, umweltschonend zu planen und zu bauen. Durch die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen und durch energiesparende Bewirtschaftungskonzepte unserer Objekte leisten wir unseren Beitrag zum Umweltschutz.

### Arbeitnehmerbelange

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2013 zeigt, dass rd. 89% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt

sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes. Da unser Konzern geografisch breit positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften beträgt per 31.12.2013 1.057 MitarbeiterInnen (davon 838 HotelmitarbeiterInnen) (2012: 965, davon 742 HotelmitarbeiterInnen).

ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITERINNEN	2013	2012	2011
(vollkonsolidierte Gesellschaften)			
Inland	54	56	63
Ausland	455	400	360
<b>MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)</b>	<b>509</b>	<b>456</b>	<b>423</b>
davon HotelmitarbeiterInnen	293	235	198

29

## ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- Zweigniederlassung Oberösterreich, Pummererstraße 17, 4020 Linz
- Zweigniederlassung Tirol, Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- Zweigniederlassung Steiermark, Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

## VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

# Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2014

### Weltwirtschaft

Die weltweite Konjunktur steht 2014 auf einer soliden Basis. Frühindikatoren lassen für alle großen Wirtschaftsblöcke eine weitere Erholung erwarten. Die globale Wirtschaft wird voraussichtlich um 3,6% zulegen. Die USA können mit einem beschleunigten Wachstum von 2,9% rechnen – die hohe Binnennachfrage ist ein wichtiger Treiber, die verschobenen Reformen im Staatshaushalt könnten sich langfristig jedoch als Problem erweisen. Die Erholung der weltweiten Wirtschaft ist nach wie vor fragil, weiterhin bestehen Risiken für die finanzielle Stabilität.<sup>17</sup>

### Europa

Die Konjunkturprognosen für Europa sind vorsichtig optimistisch. Die Eurozone, der Lettland seit heuer als 18. Mitglied angehört, wird nach zwei Jahren Rezession 2014 voraussichtlich ein Wachstum von 1,2% erzielen, die gesamte EU von 1,5%. Bis 2015 sollten alle Mitgliedsstaaten der EU wieder ein Wachstum erreichen.

Als Europas größte Volkswirtschaft ist Deutschland ein wichtiges Zugpferd, in diesem Jahr wird ein Wachstum um 1,8% erwartet, das von einer stetigen Steigerung der Binnennachfrage unterstützt wird. Frankreich als Nummer zwei erholt sich langsamer und wird 2014 mit einer Steigerung von 1,0% voraussichtlich nicht den Mittelwert der Eurozone erreichen. Demgegenüber schaffte die Wirtschaft Großbritanniens einen guten Start ins Jahr und wird heuer vermutlich um 2,5% wachsen. Auch die Länder an der Peripherie weisen Zeichen der Erholung auf. Die Strukturreformen zeigen erste Früchte, die Wettbewerbsfähigkeit verbessert sich, was auch dem Export zugutekommt. Die Wachstumsdifferenziale sollten sich insgesamt verringern.

Zu den Bedrohungen zählt ein erneuter Vertrauensverlust an den Finanzmärkten, sollten die Wirtschaftsreformen in Europa ins Stocken geraten. Ein weiteres Risiko ist die niedrige Inflation in der Eurozone. Aufgrund der

bereits sehr niedrigen Zinssätze ist der Handlungsradius der Notenbanken beschränkt. Eine Achillesferse bleibt zudem die hohe Arbeitslosigkeit in der Europäischen Union. Mit erwarteten 10,7% wird sie 2014 nur geringfügig zurückgehen, auch 2015 wird keine massive Verringerung erwartet. In den Krisenländern Griechenland und Spanien verharrt die Arbeitslosigkeit 2014 sogar auf einem mehr als doppelt so hohen Wert.<sup>18</sup>

### Österreich

Die leichte Erholung der Wirtschaft wird sich 2014 voraussichtlich fortsetzen. Die Verbraucher zeigten sich zu Jahresbeginn allerdings wenig optimistisch und die Stimmung in der Industrie war verhalten, die Investitionsbereitschaft war dementsprechend niedrig. Am Arbeitsmarkt war hingegen eine Bodenbildung bei den gemeldeten offenen Stellen ersichtlich und die Baubranche profitierte vom warmen Winter.

Vor diesem Hintergrund wird 2014 ein Zuwachs beim BIP von 1,5% erwartet. Langfristig wird für die Periode von 2014 bis 2018 beim realen Wirtschaftswachstum ein Mittelwert von 1,8% prognostiziert – die österreichische Konjunktur liegt damit über dem Niveau des Euroraums. Als ein Treiber wird die Nähe zu den wieder stärker wachsenden Staaten Zentral- und Südosteuropas gesehen, die sich positiv auf den Export auswirkt. Die österreichischen Ausfuhren werden bis 2018 pro Jahr um rund 5,7% zunehmen, das liegt über dem erwarteten Importwachstum von 5,5% pro Jahr.<sup>19</sup>

### Zentral- und Osteuropa

Der 2013 eingesetzte Aufwärtstrend sollte sich 2014 fortsetzen. Die Perspektiven für Zentraleuropa sind dabei deutlich optimistischer als für Russland und die Ukraine. Für die CEE-Staaten wird für 2014 ein BIP-Wachstum von 2,8% erwartet, für Russland hingegen nur von 2,0%.<sup>20</sup>

Das Geschäftsklima zeigte sich zu Jahresbeginn in Polen, Tschechien, Rumänien und der Slowakei optimistisch. In Polen wird sich das Wachstum heuer voraussichtlich auf 2,9% beschleunigen, was vorwiegend von einer starken Binnennachfrage getragen sein wird.

Tschechien schwenkt nach einer negativen Wirtschaftsentwicklung im Vorjahr nun mit erwarteten +1,8% wieder auf einen Wachstumskurs ein. Auch die Beurteilungen von Direktinvestoren in Ungarn sind zu Jahresbeginn 2014 optimistischer, die Rahmenbedingungen vor Ort sind jedoch nach wie vor problematisch.<sup>21</sup>

### Wiener Immobilienmarkt

Für 2014 wird mit einer moderaten Entwicklung gerechnet. Bei Wohnobjekten im höheren Segment hat sich die Preisentwicklung eingependelt, bei günstigeren Immobilien sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage eher Steigerungen anzunehmen.

Am Büromarkt wird 2014 ein geringer Zuwachs an Neuflächen erwartet. Die Leerstandsrate dürfte daher konstant bei 6,6% liegen. Wichtige Fertigstellungen in diesem Jahr sind der bereits übergebene DC-Tower, nunmehr das höchste Gebäude Österreichs, sowie der ÖBB-Tower am Hauptbahnhof. Insgesamt wird mit einem Neuolumen von 141.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Erst 2015 ist mit kräftigeren Impulsen am Markt zu rechnen, wenn größere Flächen am Hauptbahnhof und beim Praterstern sukzessive bezogen werden.<sup>22</sup>

31

#### Quellen:

Bank Austria, BNP Paribas, CBRE, EHL, Europäische Kommission, IWF, Jones Lang LaSalle, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

#### FUßNOTEN:

- 1 Quellen: China, Indien: IWF
- 2 [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
<http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> [http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 3 [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
[http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-14-188\\_de.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm)  
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF)
- 4 [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
[http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation\\_id=47133](http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133)  
[http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 5 Quelle: IWF
- 6 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>  
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten-warten-auf-externen-schub-n-23.pdf> <http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/media/831197035645054749-826100030434411352-959008780127786162-1-1-NA.pdf>  
[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
[http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation\\_id=47133](http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133)
- 7 [http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 8 <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 9 [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-01/aag\\_invest\\_q4\\_2013\\_uk.pdf?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-01/aag_invest_q4_2013_uk.pdf?hreflang=en) <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>  
<https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 10 [http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=47088&mime\\_type=application/pdf](http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=47088&mime_type=application/pdf)  
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>  
[http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2013-q4\\_bnppre\\_aag\\_wohninvestment\\_deutschland\\_de.pdf?hreflang=de](http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2013-q4_bnppre_aag_wohninvestment_deutschland_de.pdf?hreflang=de)
- 11 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014, EMEA Office Market View Q4 2013) [http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-02/2014\\_bnppre\\_pr\\_investment\\_deutschland\\_de.pdf?hreflang=de](http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-02/2014_bnppre_pr_investment_deutschland_de.pdf?hreflang=de)  
[http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2014\\_bnppre\\_pr\\_buero\\_deutschland\\_de.pdf?hreflang=de](http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2014_bnppre_pr_buero_deutschland_de.pdf?hreflang=de)
- 12 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014), <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 13 [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2013-09/property\\_report\\_hotel\\_europe\\_h1\\_2013\\_uk\\_web.pdf?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2013-09/property_report_hotel_europe_h1_2013_uk_web.pdf?hreflang=en)  
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 14 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (CEE Property Investment MarketView January 2014) <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
- 15 [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-02/at\\_a\\_glance\\_warsaw\\_office\\_q4\\_2013.pdf](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-02/at_a_glance_warsaw_office_q4_2013.pdf) <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014)
- 16 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 17 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht) <http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>  
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)  
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>  
<http://kurier.at/wirtschaft/marktplatz/preise-stagnieren-boom-bei-immobilien-ist-vorbei/43.790.101>
- 18 <http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> [http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 19 [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
[http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-14-188\\_de.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm)  
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF)  
[http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 20 [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
<http://www.oenb.at/Presse/Konjunkturindikator-Jaenner-2014.html>  
[http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)
- 21 Quelle: IWF
- 22 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>  
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten->

warten-auf-externen-schub-n-23.pdf  
<http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/media/831197035645054749-826100030434411352-959008780127786162-1-1-NA.pdf>  
[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee2\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf)  
[http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation\\_id=47133](http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133)  
[http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator\\_02-14.pdf](http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf)  
<sup>22</sup> <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht)  
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)  
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2014

Das Wirtschaftsjahr 2014 des UBM-Konzerns wird weiterhin von den Unsicherheiten in der Entwicklung der Wirtschaft in der Eurozone beeinflusst. Zuvor hat sich der Euroraum am Ende des Jahres 2013 aus der Rezession gelöst, die Stimmungsindikatoren tendieren aufwärts, der Ausblick bleibt aber verhalten. Die Budgetkonsolidierungen in den Euro-Ländern und die geringe Inflation erschweren den Abbau der Verschuldung von Haushalten und Unternehmen und belasten den Konzern, die Investitionen und die Neukreditvergabe. In den „neuen“ Mitgliedstaaten der EU (8) wird 2014 ein Wirtschaftswachstum von +2,5% erwartet, das Wachstum der EU-28 wird mit +1,4% prognostiziert (Euroraum +1,1%).

Für Österreich wird mit einem Wachstum von 1,7% gerechnet. Dieses wirtschaftliche Umfeld mit seinen Auswirkungen auf die Kernmärkte des UBM-Konzerns hat natürlich Einfluss auf die Entwicklung des laufenden Jahres. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft bis zu sechs Monate. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz planen wir den Beginn von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt

unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung und Fertigstellung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes. In der Tschechischen Republik folgt die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

## WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

### Risikomanagementziele und -methoden

Der UBM-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind im Rahmen der permanenten Risikoüberwachung das technische und kaufmännische Risikomanagement.

Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte MitarbeiterInnen eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

### Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansions-schritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand

der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

## Bestehende Risiken

### Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann UBM durch Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu minimieren wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Verträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

Da UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Abhängigkeit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage. Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt sind, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sek-

toralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

### Ausfallsrisiko

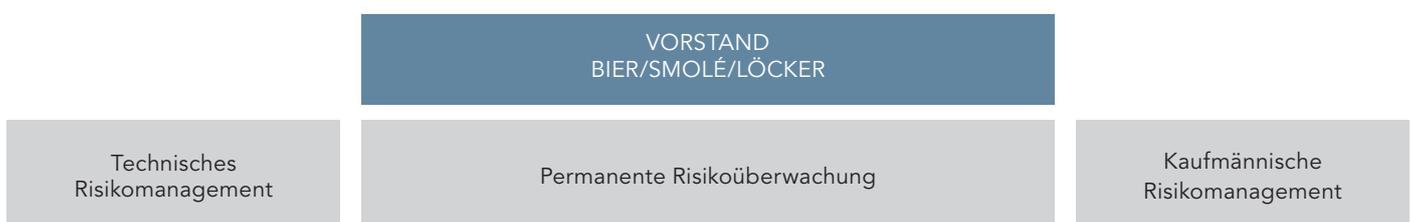
Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potentiellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt. Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Dabei übt die UBM AG die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert. Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigefügt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

### Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den pro-



jektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation.

#### Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere MitarbeiterInnen dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden. Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

#### Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst. Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

#### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

#### IT-Risiko

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht die Gefahr, dass man sich von einem System oder einem Rechenzentrum zu sehr abhängig macht. Ein Systemausfall hat dann unter Umständen gravierende Folgen für das gesamte Unternehmen. Wir haben diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt, die dieses Risiko minimieren.

Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne, die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzen wir entsprechende Spezialsoftware ein. Dies wird im Wesentlichen durch Dienstleistungsverträge mit der IT-Abteilung der Allgemeinen Baugesellschaft – A. Porr AG sichergestellt.

#### Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

#### Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns. Das Objekt- und Facility Management liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

#### Internes Kontrollsystem

##### Das Interne Kontrollsystem (IKS) der UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende Ziele:

- Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- Sicherung des Vermögens des Unternehmens
- Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe
- Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an den Vorstand und Aufsichtsrat
- Frühzeitige Risikoerkennung und verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- Effizienter Einsatz von Ressourcen und Kostenersparnis
- Sicherung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit von Informationen, Dokumentationen und Prozessen

Die Aufgaben des Internen Kontrollsystems in der UBM AG werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabsstellen erfüllt: das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass auf Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können bei Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad-hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässigen Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch

klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des Internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung. Eine Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems ist die Installierung einer Investitionskommission für neue Projekte, in der der Vorstand, die verantwortliche Geschäftsführung sowie das Controlling die möglichen Risiken eines Projektes bewerten und entscheiden, ob die Umsetzung des Projektes den Richtlinien des Risikomanagements im Konzern entspricht.

#### Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

35

# Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

# Offenlegung gem. § 243a UGB

**1.** Das Grundkapital setzt sich aus 6.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 18.000.000,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 6.000.000 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird.

Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

**2.** Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

**3.** Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:

- PORR AG, Wien: 41,33%
- CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00% (Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien)
- Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowsch, Wien: 14,84%

**4.** Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

**5.** Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.

**6.** Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst.

Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

**7.** Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

**8.** Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) sowie im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben, welche im Jahr 2012 um € 25.000.000 auf € 100.000.000 aufgestockt wurde.

Beide Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel i.S.d ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist

jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.

9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 11. März 2014



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# INSEL- STRASSE, *Berlin*



## INSELSTRASSE, BERLIN

Nutzung: Wohnbau

Grundfläche: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 12.000 m<sup>2</sup>

Projektlaufzeit: 2011 – 09/2013

Das Areal liegt in einem attraktiven Teil von Berlin-Mitte, südlich der Museumsinsel. Die U-Bahnstation „Märkisches Museum“ ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier entsteht ein verdichteter, urbaner Komplex mit ca. 100 Wohnungen mit architektonisch interessanter Gestaltung.

# Jahres- abschluss



Wir denken nicht nur an unsere Aktionäre und Investoren, sondern auch an die Menschen, die in unseren Immobilien leben und arbeiten. Das macht uns erfolgreich.

”

# Bilanz zum 31.12.2013

UBM Realitätenentwicklung AG

## Aktiva

		€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	1. Mietrechte		905.403,00		931
II.	Sachanlagen				
	1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 4.702.224,80 (2012: T€ 5.498)	28.900.374,80			30.923
	2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.532,00			250
			29.083.906,80		31.173
III.	Finanzanlagen				
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.633.866,66			19.520
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.608.894,77			130.795
	3. Beteiligungen	16.934.997,67			17.780
	4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	47.011.536,71			43.022
	5. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.748.595,95			27.680
	6. Sonstige Ausleihungen	2.867.939,79			3.071
			234.805.831,55		241.868
				264.795.141,35	273.972
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
I.	Vorräte				
	1. Sonstige Vorräte				
	a) Projektierte Bauten	502.245,00			1.782
	b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	9.552.218,61			7.362
			10.054.463,61		9.144
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	710.936,05			706
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	38.177.952,82			32.616
	3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.769.290,82			1.352
	4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.066.181,55			2.816
			44.724.361,24		37.490
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.161.999,06		29.343
				88.940.823,91	75.977
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
				4.948.865,67	5.388
<b>SUMME AKTIVA</b>				<b>358.684.830,93</b>	<b>355.337</b>

40

**Passiva**

		€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>					
I.	Grundkapital		18.000.000,00		18.000
II.	Kapitalrücklagen				
	1. gebundene		44.641.566,51		44.642
III.	Gewinnrücklagen				
	freie Rücklagen		47.527.384,35		43.377
IV.	Bilanzgewinn				
	Gewinnvortrag	20.358,76			12
	Gewinn 2013	3.743.976,20			3.308
			3.764.334,96		3.320
				113.933.285,82	109.339
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>					
	1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			315.411,56	399
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>					
	1. Rückstellung für Abfertigungen		1.624.650,00		1.518
	2. Rückstellungen für Pensionen		2.994.151,00		2.834
41	3. Steuerrückstellungen		1.435.601,00		1.659
	4. Sonstige Rückstellungen		4.140.906,32		5.282
				10.195.308,32	11.293
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>					
	1. Anleihe		200.000.000,00		200.000
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.549.849,04		14.926
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		249.185,19		596
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.163.447,95		3.119
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		8.335.612,86		1.665
	6. Sonstige Verbindlichkeiten				
	aus Steuern	2.050.034,61			1.364
	im Rahmen der sozialen Sicherheit	91.396,13			85
	diverse	6.058.799,45			10.681
			8.200.230,19		12.130
				232.498.325,23	232.436
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				1.742.500,00	1.870
<b>SUMME PASSIVA</b>				<b>358.684.830,93</b>	<b>355.337</b>
	Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 72.922.006,82 (2012: T€ 50.410)			144.117.422,34	138.856

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

UBM Realitätenentwicklung AG

	€	2013 €	2012 in T€
1. Umsatzerlöse		19.204.370,59	38.461
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		910.738,04	938
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	8.420,00		0
b. übrige	540.008,52		929
		548.428,52	929
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>		20.663.537,15	40.328
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a. Materialaufwand	-115.899,77		-70
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-9.062.660,02		-17.022
		-9.178.559,79	-17.092
5. Personalaufwand			
a. Gehälter	-5.672.939,14		-5.563
b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen			
	-158.892,70		-228
c. Aufwendungen für Altersversorgung	-157.452,12		-566
d. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.018.829,62		-1.134
e. sonstige Sozialaufwendungen	-71.232,38		-62
		-7.079.345,96	-7.553
6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.379.835,41	-2.348
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a. Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-8.256,71		-147
b. übrige	-5.895.231,06		-3.927
		-5.903.487,77	-4.074
<b>8. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 7 (BETRIEBSERFOLG)</b>		<b>-2.877.691,78</b>	<b>9.261</b>

42

	€	2013 €	2012 in T€
<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		
	a. aus verbundenen Unternehmen	14.482.670,95	8.779
	b. aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.932,00	25
		14.550.602,95	8.804
<b>10.</b>	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 11.078.292,21 (2012: T€ 9.798)	14.043.014,20	12.834
<b>11.</b>	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbun- denen Unternehmen € 2.309.017,70 (2012: T€ 1.936)	2.596.504,66	2.739
<b>12.</b>	Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	11.560.489,32	12.433
<b>13.</b>	<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>		
	a. davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 19.593.400,00 (2012: T€ 22.011)	-19.608.685,72	-22.011
	b. davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 16.879.285,72 (2012: T€ 18.565)		
<b>14.</b>	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 91.465,71 (2012: T€ 365)	-12.927.410,43	-12.546
<b>15.</b>	<b>ZWISCHENSUMME AUS Z 9 BIS 14 (FINANZERFOLG)</b>	10.214.514,98	2.253
<b>16.</b>	<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	7.336.823,20	11.514
<b>17.</b>	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus Steuerumlage € 508.550,99 (2012: T€ -304)	473.326,98	-386
<b>18.</b>	<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	7.810.150,18	11.128
<b>19.</b>	<b>Auflösung unverteuerter Rücklagen</b>		
	a. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	83.826,02	0
<b>20.</b>	Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-4.150.000,00	-7.820
<b>21.</b>	<b>JAHRESGEWINN</b>	3.743.976,20	3.308
<b>22.</b>	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.358,76	12
<b>23.</b>	<b>BILANZGEWINN</b>	3.764.334,96	3.320

# Entwicklung des Anlagevermögens

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Mietrechte	1.343.184,48	–	–
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	43.784.758,99		–795.320,96
2. technische Anlagen und Maschinen	18.160,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	912.668,99	63.365,91	–58.549,94
	44.715.587,98	63.365,91	–853.870,90
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.139.212,86	2.552.000,00	–80.092,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	155.343.377,75	31.976.028,56	–27.398.256,96
3. Beteiligungen	36.090.098,00	304.097,39	–7.397,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.239.546,14	10.734.002,59	–4.804.045,86
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	27.723.086,31	1.136.372,77	–15.020.000,00
6. sonstige Ausleihungen	7.592.923,00	7.000,00	–1.000.000,00
	309.128.244,06	46.709.501,31	–48.309.792,13
	355.187.016,52	46.772.867,22	–49.163.663,03

<i>Umbuchungen</i>	<i>Stand</i>	<i>kumulierte</i>	<i>Buchwerte</i>	<i>Buchwerte</i>	<i>Jahres-</i>
€	31.12.2013	Abschreibungen	31.12.2013	31.12.2012	abschreibung/ -zuschreibung
€	€	€	€	€	€
-	1.343.184,48	-437.781,48	905.403,00	931.408,00	-26.005,00
	42.989.438,03	-14.089.063,23	28.900.374,80	30.922.817,26	-1.227.121,50
	18.160,00	-18.160,00	-	-	-
	917.484,96	-733.952,96	183.532,00	249.781,00	-126.708,91
-	43.925.082,99	-14.841.176,19	29.083.906,80	31.172.598,26	-1.353.830,41
9.744.572,03	42.355.692,77	-12.721.826,11	29.633.866,66	19.519.641,03	-1.892.000,00
-5.408.605,87	154.512.534,48	-29.903.648,71	124.608.894,77	130.794.835,68	-9.816.214,41
-	36.386.798,20	-19.451.800,53	16.934.997,67	17.780.297,47	-1.142.000,00
-4.335.966,16	53.833.536,71	-6.822.000,00	47.011.536,71	43.022.546,14	3.914.000,00
-	13.839.459,08	-90.863,13	13.748.595,95	27.679.623,18	-47.400,00
-	6.599.923,00	-3.731.983,21	2.867.939,79	3.071.199,24	789.740,55
-	307.527.953,24	-72.722.121,69	234.805.831,55	241.868.142,80	-8.193.873,86
-	352.796.220,71	-88.001.079,36	264.795.141,35	273.972.149,06	-9.573.709,27

# Anhang 2013

## UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

### I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde nach den Vorschriften des UGB i.d.g.F. unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen des UGB vorgenommen. Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskursen.

#### 1. Anlagevermögen

46

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 bis 2% zur Anwendung gebracht. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2013 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

	%
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	20,0 – 25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 50

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben. Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet.

#### 2. Umlaufvermögen

##### Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskurs bewertet.

### 3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,75% (2012: 3,75%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,76% (2012: 2,66%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt.

Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbarer Risiken und drohenden Verluste gebildet. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 4. Umsatzerlöse

47

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden Erträge aus dem Abgang von Projektgesellschaften sowie Ausschüttungen im Zusammenhang mit Projektverkäufen nicht als Erträge innerhalb des Finanzergebnisses, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Seite 44/45) zu entnehmen. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,905 Mio. (2012: € 0,931 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf. Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 3.803.888,99 (2012: € 4,380 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 898.335,81 (2012: € 1,117 Mio.) Bei den bebauten Grundstücken wurde die Liegenschaft Landstraßer Hauptstraße in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2013 wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 12.000 für die Liegenschaft Stadt Triest (2012: € 0,0 Mio.) durchgeführt. Bei den unbebauten wurde 2013 die Liegenschaft in Gänserndorf verkauft. Zugänge sind sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken nicht erfolgt.

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

IN T€	2013	2012
für das folgende Jahr	1.538,3	1.436,7
für die folgenden fünf Jahre	7.691,7	7.183,3

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 105-107 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 2,552 Mio. (2012: € 2,496 Mio.) und resultieren aus dem Anteilskauf der FMZ Gdynia Spzoo bzw. Neugründung der Mainzer Landstraße GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei Dictysate Investments Limited und UBM Ukraine TOV. Die Abgänge betragen € 0,080 Mio. (2012: € 0,319 Mio.) und betreffen die Liquidation der UML Liegenschaftsverwertung GmbH und der Rückzahlung aus der Auflösung der Kapitalrücklage der AC Offices Klicperova s.r.o. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 5,892 Mio. (2012: € 3,822 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 4,000 Mio. (2012: € –,– Mio.).

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,304 Mio. und betreffen die Anteilsanpassung der Internationalen Projektfinanz AG vor Verschmelzung mit der W 3 AG (2012: € 0,724). Der Abgang in Höhe von € 0,007 Mio. betrifft die Anteilsanpassung der Zentrum am Stadtpark AG vor Verschmelzung mit der W 3 AG. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 1,142 Mio. (2012: € 0,890 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

### Ausleihungen

IN T€	2013	2012
Verbundene Unternehmen	124.609	130.795
Beteiligungsunternehmen	47.012	43.022
sonstige Unternehmen	2.868	3.071

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 12,512 Mio. (2012: € 17,864 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 7,399 Mio. (2012: € 7,996 Mio.).

48

### Wertpapiere des Anlagevermögens

IN T€	2013	2012
Festverzinsliche Wertpapiere	9.433	24.500
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.180
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.136	1.053

Der Abgang bei den festverzinslichen Wertpapieren betrifft den Verkauf der eigenen 6% UBM Anleihe 2011-2016 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 15.020.000 (2012: € 0,5 Mio.). Gleichzeitig erfolgte 2013 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 0,047 Mio. (2012: € 0,00 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Die Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2013 in der Höhe von € 1.136.372,77 (2012: € 1.053.478,82) wurde von den sonstigen Forderungen in das Finanzanlagevermögen umgliedert. Der Vorjahreswert wurde dementsprechend angepasst.

## 2. Umlaufvermögen

### Vorräte

Die projektierten Bauten betreffen Akquisitionskosten diverser Projekte, bei denen in absehbarer Zukunft mit einer Realisierung gerechnet werden kann.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

IN T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	711	706	711	706	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	38.178	32.616	38.178	32.616	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(5.053)	(3.935)	(5.053)	(3.935)	–	–
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.769	1.352	4.769	1.352	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(3.764)	(441)	(3.764)	(441)	–	–
Sonstige Forderungen	1.066	2.816	664	1.763	402	1.053
<b>Summe Forderungen</b>	<b>44.724</b>	<b>37.490</b>	<b>44.322</b>	<b>36.437</b>	<b>402</b>	<b>1.053</b>

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 567 (2012: T€ 818) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## Flüssige Mittel

IN T€	2013	2012
Kassenbestand	12	10
Guthaben bei Kreditinstituten	34.150	29.333
	<b>34.162</b>	<b>29.343</b>

49

### 3. Eigenkapital

Das Grundkapital von € 18.000.000,00 ist in 6.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. € 3,00. Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 43,377 Mio. auf € 47,527 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 4,150 Mio. (2012: € 7,820 Mio.).

### 4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist auf Seite 50 ersichtlich. Die Auflösung der unversteuerten Rücklagen hat aufgrund steuerlicher Verlustvorträge keine Auswirkungen auf den Steueraufwand des Geschäftsjahres.

II. SACHANLAGEN	Stand am 01.01.2013 €	Zugänge U= Umbuchung €	Verbrauch durch Anlagenab- schreibung €	Auflösung durch Aus- scheidung €	Stand am 31.12.2013 €
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	287.165,48	-	-	-83.826,02	203.339,46
	287.165,48	-	-	-83.826,02	203.339,46

### III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unter- nehmen aus Übertrag § 12 EStG	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	399.237,58	-	-	-83.826,02	315.411,56

### 5. Rückstellungen

IN T€	2013	2012
<b>Abfertigungen</b>	1.624	1.518
<b>Pensionen</b>	2.994	2.834
<b>Steuern</b>	1.436	1.659
<b>Sonstige</b>		
Bauten	2.481	2.059
Personal	1.577	1.560
Diverse	83	1.662
	<b>10.195</b>	<b>11.292</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2013 in der Höhe von € 1.136.372,77 (2012: € 1.053.478,82). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantien.

## 6. Verbindlichkeiten

IN T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Anleihe	200.000	200.000	–	–	200.000	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.550	14.926	1.000	1.358	12.549	13.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	249	596	249	596	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.163	3.119	2.163	3.119	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(366)	(64)	(366)	(64)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.336	1.665	8.336	1.665	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(1.581)	(299)	(1.581)	(299)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	2.050	1.364	2.050	1.364	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	91	85	91	85	–	–
Diverse	6.059	10.681	5.424	10.022	635	659
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>232.498</b>	<b>232.436</b>	<b>19.313</b>	<b>18.209</b>	<b>213.184</b>	<b>214.227</b>

51

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

IN T€	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.550	9.550
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	544	571

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 13,550 Mio. (2012: € 25,625 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 5,493 Mio. (2012: € 5,935 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## 7. Haftungsverhältnisse

IN T€	2013	2012
Kreditbürgschaften	144.117	138.856

Projektfinanzierungskredite von mit der Gesellschaft verbundenen Projektgesellschaften wurden durch Verpfändung dieser Gesellschaftsanteile besichert.

#### IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

IN T€	2013	2012
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	6.224	6.402
Projektentwicklung und Bau	12.980	32.059
	<b>19.204</b>	<b>38.461</b>

IN T€	2013	2012
Inland	14.423	35.052
Ausland	4.781	3.409
Gesamtsumme	<b>19.204</b>	<b>38.461</b>

#### Personalaufwendungen

Im Posten 5b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 158.892,70 (2012: T€ 228) entfallen € 113.567,82 (2012: T€ 182) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

52

2013	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	32.393,00	271,910,89
leitende Angestellte	57.079,00	–
andere Arbeitnehmer	24.095,82	–
<b>Summe</b>	<b>113.567,82</b>	<b>271,910,89</b>

2012	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	2.788,00	596,187,81
leitende Angestellte	–14.719,00	–
andere Arbeitnehmer	193.499,77	–
<b>Summe</b>	<b>181.568,77</b>	<b>596.187,81</b>

IN T€	2013	2012
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	14.483	8.779
b) aus beteiligten Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	68	24
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	14.043	12.835
davon aus verbundenen Unternehmen	11.078	9.798
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.596	2.739
davon aus verbundenen Unternehmen	2.309	1.936
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	11.560	12.433
Aufwendungen aus Finanzanlagen	19.609	22.011
davon aus verbundenen Unternehmen	16.879	18.565
davon Abschreibungen	19.593	22.011
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.927	12.546
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	91	365

In den Erträgen aus Beteiligungen ist eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der „UBM 1 Liegenschaftsverwertung GmbH“ in Höhe von € 14,0 Mio. (2012: € 3,1 Mio.) enthalten.

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

53

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 56 (2012: T€ 149) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2013 beträgt € 0,546 Mio. (2012: € 0,490 Mio.). Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 15 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechend den Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 473 entlastet (2012: Belastung in Höhe von T€ 386).

#### Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 55,0 (2012: T€ 55,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 6,3 (2012: T€ 49,9) erhalten.

## V. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Immobilienentwicklungs- und Verwertungsprojekte werden über Projektgesellschaften abgewickelt, an denen die Gesellschaft alleine oder zusammen mit Partnern beteiligt ist. Zudem hält die Gesellschaft (Mehrheits-)Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien langfristig durch Vermietung nützen.

## VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parkgebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 30.921,8 (Vorjahr: 32.543,1) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 17.450,0 (Vorjahr: 18.200,0) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

54

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten, insbesondere die Anleihe und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale: € 100.000.000,-  
Laufzeit: 2010 – 2015  
Verzinsung: 6,000%  
Kupontermin: 16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011  
Tilgung: 100% endfällig

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe mit zum Nominale von € 75 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25 Mio. auf € 100 Mio. erhöht.

Nominale: € 75.000.000,-  
Aufstockung: € 25.000.000,-  
Gesamt: € 100.000.000,-  
Laufzeit: 2011 – 2016  
Verzinsung: 6,000%  
Kupontermin: 09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012  
Tilgung: 100% endfällig

## VIII. SONSTIGES

Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

## IX. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

DURCHSCHNITTLICHER BESCHÄFTIGTENSTAND	2013	2012
Angestellte	54	55

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2013 € 1.257.387,09 (2012: € 1.141.449,37).

### Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Vorsitzender  
Heribert Smolé  
Dipl.-Ing. Martin Löcker

### Mitglieder des Aufsichtsrates

55

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer, Vorsitzender  
Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter  
(Mitglied bis 27.02.2013, Vorsitzender-Stellvertreter ab 27.02.2013)

Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald (bis 03.05.2013)  
Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)  
MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)  
Dipl.-Ing. Iris Ortner  
Dr. Johannes Pepelnik  
Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 77.898,30 (2012: € 74.293,47).

Wien, am 11. März 2014



Mag. Karl Bier e. h.  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.

# Bilanz- eid

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSE G (BILANZEID) – UBM AG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Ge-

schäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 11. März 2014  
Der Vorstand



**56** **Mag. Karl Bier**  
Vorsitzender des Vorstandes  
mit Verantwortung für die  
Bereiche Projektentwicklung  
und Personal



**Heribert Smolé**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für die  
Bereiche Finanzen und  
Rechnungswesen



**DI Martin Löcker**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für den  
Bereich Technisches  
Management

## Bestätigungs- vermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems,

soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern.

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

#### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

#### **Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 11. März 2014

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter  
Wirtschaftsprüfer

# Konzern- abschluss

Die Umsatzzahlen aus unseren Niederlassungen in 13 europäischen Ländern auf einen Nenner zu bringen, ist unser jährlich geknipstes Familienporträt.

”



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	Erläuterungen	2013	restated 2012*
Umsatzerlöse	(5)	217.225,5	133.974,5
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		309,8	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		12.763,8	4.556,9
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	2.269,4	7.791,6
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-145.538,5	-83.826,3
Personalaufwand	(8)	-20.385,0	-17.874,9
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-2.453,4	-2.365,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-34.791,6	-30.113,0
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>29.400,0</b>	<b>12.143,3</b>
Finanzertrag	(11)	6.395,4	18.581,3
Finanzaufwand	(12)	-17.951,8	-17.852,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>17.843,6</b>	<b>12.871,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-4.315,5	812,4
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>13.528,1</b>	<b>13.684,3</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>12.856,5</b>	<b>12.888,0</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		671,6	796,3
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)</b>	(14)	<b>2,14</b>	<b>2,15</b>

\* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

59

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	Erläuterungen	2013	restated 2012*
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>13.528,1</b>	<b>13.684,3</b>
<b>Sonstige Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen		-43,5	-824,6
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		10,9	206,1
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recycling-fähig)</b>		<b>-32,6</b>	<b>-618,5</b>
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten		0,0	182,1
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-55,3	-457,3
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		61,0	-41,3
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)</b>		<b>5,7</b>	<b>-316,5</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-26,9</b>	<b>-935,0</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>13.501,2</b>	<b>12.749,3</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		12.828,8	11.956,5
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		672,4	792,8

\* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2013

## Aktiva

IN T€	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012* restated	1.1.2012* restated
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.689,7	2.702,4	2.697,4
Sachanlagen	(16)	25.721,6	58.410,5	36.924,7
Finanzimmobilien	(17)	279.429,1	274.340,6	249.501,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	35.292,4	24.664,5	20.052,9
Projektfinanzierung	(19)	69.044,7	55.602,5	58.946,1
Übrige Finanzanlagen	(20)	9.088,8	17.191,2	17.290,9
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	4,6	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	(26)	6.383,5	4.901,4	3.762,3
		<b>427.654,4</b>	<b>437.813,1</b>	<b>389.175,9</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	(21)	117.359,3	119.737,3	101.838,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	19.227,8	13.620,4	22.483,8
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	3.223,9	3.215,5	7.626,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(24)	3.417,2	5.169,4	3.456,8
Liquide Mittel	(25)	59.893,3	53.434,9	67.033,6
		<b>203.121,5</b>	<b>195.177,5</b>	<b>202.439,4</b>
		<b>630.775,9</b>	<b>632.990,6</b>	<b>591.615,3</b>

\* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

## Passiva

IN T€	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012* restated	1.1.2012* restated
<b>Eigenkapital</b>				
Grundkapital	(27,28)	18.000,0	18.000,0	5.450,5
Kapitalrücklagen		44.641,6	44.641,6	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		1.972,6	1.615,2	2.438,7
Andere Rücklagen		93.488,0	85.181,3	88.058,4
Bilanzgewinn		3.764,3	3.320,3	3.312,0
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		161.866,5	152.758,4	144.445,4
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.852,1	922,0	339,4
		<b>163.718,6</b>	<b>153.680,4</b>	<b>144.784,8</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	(29)	12.502,2	7.188,5	7.695,8
Anleihen	(30)	190.285,2	175.112,0	163.445,1
Finanzverbindlichkeiten	(31)	134.082,3	183.604,4	121.544,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	4.333,1	12.657,5	13.385,2
Latente Steuerschulden	(26)	7.268,0	7.953,8	8.974,1
		<b>348.470,8</b>	<b>386.516,2</b>	<b>315.044,9</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	(29)	36,0	36,0	836,9
Anleihen	(30)	0,0	0,0	28.294,2
Finanzverbindlichkeiten	(31)	57.457,1	28.057,4	41.841,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(32)	29.449,2	38.463,9	37.788,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	20.382,1	18.555,4	13.457,8
Übrige Verbindlichkeiten	(34)	2.729,6	4.607,9	4.770,6
Steuerschulden	(35)	8.532,5	3.073,4	4.796,5
		<b>118.586,5</b>	<b>92.794,0</b>	<b>131.785,6</b>
		<b>630.775,9</b>	<b>632.990,6</b>	<b>591.615,3</b>

\* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	2013	2012
Jahresüberschuss	13.528,1	13.684,3
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	15.202,0	7.735,9
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-12.521,0	4.506,9
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	4.260,3	-427,2
Latente Steueraufwendungen	-2.084,9	-1.953,3
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>18.384,5</b>	<b>23.546,6</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-141,6	-804,9
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-8,0	-2.901,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte	4.159,0	-13.896,7
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-3.576,6	2.732,8
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-12.632,3	15.593,7
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	6.449,4	-8.077,6
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>12.634,4</b>	<b>16.192,9</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	31.659,0	5.560,7
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	13.144,0	10.068,1
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-26.344,0	-50.074,7
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20.719,0	-15.055,9
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	1.272,7	9.239,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-987,3</b>	<b>-40.262,3</b>
Tilgungen von Anleihen	0,0	-28.400,0
Einzahlungen aus Anleihen	15.173,2	11.667,0
Dividenden	-3.370,1	-3.319,1
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	-16.824,6	31.832,7
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-114,8	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.136,3</b>	<b>11.780,6</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>12.634,4</b>	<b>16.192,9</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-987,3</b>	<b>-40.262,3</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.136,3</b>	<b>11.780,6</b>
<b>Veränderung der Liquiden Mittel</b>	<b>6.510,8</b>	<b>-12.288,8</b>
Liquide Mittel am 01.01.	53.434,9	67.033,6
Währungsdifferenzen	-310,4	-831,4
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	258,0	-478,5
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>59.893,3</b>	<b>53.434,9</b>

## EIGENKAPITALÜBERLEITUNG

für das Geschäftsjahr 2013

IN T€

---

**Stand zum 01.01.2012**

Erstmals angewandte Standards (IAS 19r)

**Stand zum 1.1.2012 angepasst**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Kapitalerhöhung

Veränderung von Minderheitsanteilen

**Stand zum 31.12.2012**

**Stand zum 01.01.2013**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Veränderung von Minderheitsanteilen

**Stand zum 31.12.2013**

---

	Grundkapital	Kapital- rücklage	Remeasure- ment aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile nicht kon- trollierender Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2.438,7</b>	<b>91.370,4</b>	<b>144.445,4</b>	<b>339,4</b>	<b>144.784,8</b>
	0,0	0,0	108,2	0,0	-108,2	0,0	0,0	0,0
	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>108,2</b>	<b>2.438,7</b>	<b>91.262,2</b>	<b>144.445,4</b>	<b>339,4</b>	<b>144.784,8</b>
	0,0	0,0	-618,5	-823,5	13.398,5	11.956,5	792,8	12.749,3
	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.300,0	-3.300,0	-19,1	-3.319,1
	12.549,5	-544,2	0,0	0,0	-12.005,3	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	-343,5	-343,5	-191,1	-534,6
	<b>18.000,0</b>	<b>44.641,6</b>	<b>-510,3</b>	<b>1.615,2</b>	<b>89.011,9</b>	<b>152.758,4</b>	<b>922,0</b>	<b>153.680,4</b>
	<b>18.000,0</b>	<b>44.641,6</b>	<b>-510,3</b>	<b>1.615,2</b>	<b>89.011,9</b>	<b>152.758,4</b>	<b>922,0</b>	<b>153.680,4</b>
	0,0	0,0	-32,6	357,4	12.504,0	12.828,8	672,4	13.501,2
	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.300,0	-3.300,0	-70,1	-3.370,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	-420,7	-420,7	327,8	-92,9
	<b>18.000,0</b>	<b>44.641,6</b>	<b>-542,9</b>	<b>1.972,6</b>	<b>97.795,2</b>	<b>161.866,5</b>	<b>1.852,1</b>	<b>163.718,6</b>

# Erläuterung zum Konzernabschluss 2013

## UBM Realitätenentwicklung AG

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien. Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31.12.2013.

### 64 II. KONSOLIDIERUNG

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 8 (Vorjahr: 9) inländische Tochterunternehmen, sowie 54 (Vorjahr: 54) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 4 (Vorjahr: 6) inländische und 32 (Vorjahr: 27) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus dereteiligungsliste (siehe Beilage) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 8 (Vorjahr: 9) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen. In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen („Tochtergesellschaften“), durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens zu bestimmen. Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall. Unternehmen, die gemeinsam mit einem anderen Unternehmen geführt werden („Gemeinschaftsunternehmen“), sowie Unternehmen, auf die die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt („assoziierte Unternehmen“), sind nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Unternehmen das im Mehrheitsbesitz der UBM AG ist, wurde nicht vollkonsolidiert, da das Unternehmen nicht unter beherrschendem Einfluss der Muttergesellschaft steht.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

- MG Sendling Hotelbetriebsgesell mbH (gegründet)
- Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH (gegründet)
- Stadtgrund Bauträger GmbH

Zwei Gesellschaften wurden neu gegründet. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2013 erstkonsolidiert.

Die Vermögen und Schulden der erstmalig einbezogenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

### Vermögenswerte und Schulden

IN T€	2013	2012
Aktiva		
Langfristiges Vermögen	0,0	13.884,1
Kurzfristiges Vermögen	2.520,1	13.427,4
<b>Aktiva</b>	<b>2.520,1</b>	<b>27.311,5</b>
Passiva		
Langfristige Schulden	0,0	17.271,4
Kurzfristige Schulden	2.354,7	7.462,2
<b>Passiva</b>	<b>2.354,7</b>	<b>24.733,6</b>
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	2.813,6	233,1
Periodenergebnis im Berichtsjahr	-60,5	-537,2
<b>Der Kaufpreis für die Anteile betrug</b>	<b>0,0</b>	<b>2.854,2</b>

65

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 0,0 (VJ: 4.075,7) T€ den Vermögenswerten zugeordnet. Die Vermögenswerte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Von den erworbenen Unternehmen beträgt der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte nicht beherrschte Anteil 0,0 (VJ: 143,6) T€.

Bei den erstkonsolidierten Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Immobilien und bei den Schulden um Finanzierungen dieser Immobilien. Die erstkonsolidierten Gesellschaften betreiben die Entwicklung dieser Projekte.

### Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den diesen zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht der UBM AG zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile anderer Gesellschafter“ von Tochterunternehmen gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

### III. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital.

#### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Schulden <sup>(i)</sup>	381.824,6	386.773,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-59.893,3	-53.434,9
Nettoschulden	321.931,3	333.338,9
Eigenkapital <sup>(ii)</sup>	163.718,6	153.680,4
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	196,6%	216,9%

<sup>(i)</sup> Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 30 und 31 aufgeführt.

<sup>(ii)</sup> Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 unverändert.

### IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

#### Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung. In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

#### Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebes erfolgswirksam erfasst.

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung. Kursgewinne oder -verluste

aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Mittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

**Immaterielle Vermögenswerte** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 25% bis 50% zur Anwendung gebracht.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Der Geschäfts(firmen)wert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

**Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewendet wurden:

#### IN %

Gebäude	2,0 bis 10,0%
Technische Anlagen und Maschinen	10,0 bis 33,3%
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 bis 33,3%

67

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands.

**Finanzimmobilien** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien die in Erstellung sind, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

## Der Konzern als Leasinggeber

Es bestehen nur als Operating-Leasing zu klassifizierende Leasingverträge. Die Mieteinnahmen aus diesen Verträgen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses ertragswirksam erfasst.

## Der Konzern als Leasingnehmer

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind, einschließlich eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Die **Projektfinanzierungen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Liegenschaften** sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

**Abgrenzungsposten für latente Steuern** werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25%.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 3,75% (Vorjahr: 3,75%) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,76% (Vorjahr: 2,66%) p.a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0% bis 10,4% (Vorjahr: 0,0% bis 10,4%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0% bis 25,0% (Vorjahr: 0,0% bis 25,0%). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach der Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst:

Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

69

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	ZINSEN +0,25%		ZINSEN -0,25%	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	-4,00%	-3,00%	5,00%	3,00%

	RENTENTREND +0,25%		RENTENTREND -0,25%	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	5,00%	3,00%	-4,00%	-3,00%

	LEBENSERWARTUNG +1 JAHR		LEBENSERWARTUNG -1 JAHR	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	3,00%	4,00%	-3,00%	-4,00%

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst:

Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,5% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25%	Zinsen -0,25%	Gehaltstrend +0,25%	Gehaltstrend -0,25%
Abfertigung DB 0	-1,81%	1,86%	1,84%	-1,79%
	Fluktuation +0,5% bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,5% bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DB 0	-0,04%	0,04%	0,16%	-0,16%

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Laufzeiten (Duration) der jeweiligen Verpflichtungen:

	FÄLLIGKEITSPROFIL-DB 0			DB 0	FÄLLIGKEITSPROFIL-CASH			CASH
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen DB 0	387	661	1.910	15,22	427	922	4.573	19,35
Abfertigungen	820	316	489	7,15	996	598	1.555	10,24

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

70

**Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zugeschrieben.

**Derivative Finanzinstrumente** werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivate in Hedge-Beziehung werden nach den Vorschriften des Hedge Accounting behandelt.

**Umsatzerlöse** werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Davon sind Rabatte, Umsatzsteuern und andere im Zusammenhang mit dem Verkauf stehende Steuern abzusetzen. Der Umsatz wird mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst. Der Umsatz aus Fertigungsaufträgen wird über den Zeitraum der Auftragsabwicklung verteilt dem Fertigungsgrad entsprechend erfasst. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Fertigungsaufträge.

**Zinserträge und -aufwendungen** werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. **Dividendenerträge** aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

**Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements**, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,0 und 10,5%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt

marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt. Immobilien, die in Erstellung sind, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

- Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnimmobilien.
- Nutzungsdauern: Die Nutzungsdauern der Sachanlagen und abschreibbaren immateriellen Vermögenswerten stellen den geschätzten Zeitraum dar, über den die Vermögenswerte voraussichtlich genutzt werden. Eine aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen erforderliche Anpassung der Nutzungsdauern kann Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritte eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Wertminderungen: Werthaltigkeitsprüfungen von Firmenwerten, sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren grundsätzlich auf geschätzten künftigen abgezinsten Netto-Zahlungsströmen, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer zu erwarten sind. Faktoren wie geringere Umsatzerlöse oder steigende Aufwendungen und daraus resultierenden niedrigeren Netto-Zahlungsströmen sowie Änderungen der zu verwendenden Abzinsungsfaktoren können zu einer Wertminderung oder, soweit zulässig, zu einer Zuschreibung führen.
- Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen: Die Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge ist wesentlich von der steuerlichen Ertragsentwicklung einzelner Gesellschaften abhängig. Latente Steueransprüche wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die tatsächlichen steuerlichen Gewinne können von diesen Planannahmen abweichen.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

## NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

### Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

#### **Änderung an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Änderungen an IAS 19 führen zur Abschaffung der Korridormethode. Es werden alle Änderungen in der leistungsorientierten Verpflichtung sowie im Planvermögen sofort erfasst. Dabei sind sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und die darauf entfallenden Steuern wurden daher nicht wie bisher zur Gänze im Gewinn oder Verlust der Periode erfasst, sondern im sonstigen Ergebnis. Die entsprechenden Beträge wurden in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals von der Gewinnrücklage in eine eigene umgegliedert.

**Die Änderungen an IAS 19 wurden in Übereinstimmung mit IAS 8** rückwirkend angewandt und führten zur Anpassung der Vergleichsinformationen. Diese wurden so angepasst, als ob der überarbeitete Standard schon

im Geschäftsjahr 2012 und Vorperioden angewandt worden wäre. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

IN T€	Änderungen per 31. Dezember 2013	Änderungen per 1. Jänner 2012	Änderungen per 31. Dezember 2012
Verminderung der Pensionsrückstellung	1.136,4	973,4	1.053,5
Verminderung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte	1.136,4	973,4	1.053,5
Verminderung des Ergebnisvortrages	–	36,0	–
Verminderung des Personalaufwands	43,5	–	824,6
Erhöhung des Ergebnisvortrages	–	144,2	–
Erhöhung des latenten Steueraufwands	10,9	–	206,1

Auswirkung auf das Ergebnis je Aktie 2012 und 2013:

Das Ergebnis je Aktie änderte sich im Jahr 2012 von EUR 2,04 auf EUR 2,15.

### Neue Standards

#### IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard wurde im Mai 2011 veröffentlicht und führt ein umfassendes Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten ein. Dabei macht IFRS 13 jedoch keine Vorgaben, ob und wann zu beizulegenden Zeitwerten zu bewerten ist. Stattdessen werden Vorgaben gemacht, wie der beizulegende Zeitwert zu ermitteln ist, wenn ein anderer Standard die Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten vorsieht. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen und hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### Neue Interpretationen

#### IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine

Die Interpretation ist anzuwenden auf alle Arten von natürlichen Ressourcen, die durch Nutzung einer über Tagebau erschlossenen Mine gewonnen werden. Diese Interpretation ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen und ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

### Änderungen zu Standards und Interpretationen

#### Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Posten des sonstigen Gesamtergebnisses sind so zusammenzufassen, dass sich eine getrennte Darstellung danach ergibt, ob die Posten künftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden müssen (sog. recycling) oder nicht. Die zugehörigen Ertragsteuerpositionen sind entsprechend zuzuordnen. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, rückwirkend anzuwenden.

#### Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte: Änderungen zu IAS 12 Ertragsteuern

Es wird festgelegt, dass der Bewertung von Steuerabgrenzungsposten, die sich auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. Sachanlagen beziehen, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bzw. nach der Neubewertungsmethode bewertet werden, die widerlegbare Vermutung zugrunde zu legen ist, dass die Buchwerte dieser Vermögenswerte durch Veräußerung realisiert werden. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2012 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2013. Die Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften

Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft

Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Jänner 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden.

### **Änderung an IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards**

Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender. Zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2013. Die Änderung ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

### **Änderungen an IFRS 1 – Government Grants**

Diese Änderungen sollen die Vorschriften für erstmalige Anwender an jene Vorschriften angleichen, die bestehende IFRS-Bilanzierer im Hinblick auf die Anwendung der Änderungen, die an IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand hinsichtlich der Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand vorgenommen wurden, zu berücksichtigen haben. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Jänner 2013 beginnen, anzuwenden und ist für den Konzernabschluss derzeit nicht relevant.

### **Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2009 – 2011)**

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2009 – 2011 umfassen eine Vielzahl von Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen:

#### **Änderungen an IAS 16**

Die Änderungen an IAS 16 stellen klar, dass die Ersatzteile, Ersatzausrüstung und Wartungsgeräte als Sachanlagen zu klassifizieren sind, wenn sie deren Definition erfüllen. Andernfalls sind sie als Vorräte zu behandeln. Die Änderungen hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 32**

Die Änderungen an IAS 32 stellen klar, dass Ertragsteuern im Zusammenhang mit Ausschüttungen an Inhaber eines Eigenkapitalinstruments sowie mit Kosten einer Eigenkapitaltransaktion nach IAS 12 zu behandeln sind. Die Änderungen hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet werden**

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

### **Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen**

#### **Neue Standards**

#### **IFRS 10 – Konzernabschlüsse**

In IFRS 10 wird Beherrschung (control) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen**

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und

Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

## **IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen**

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt. Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen zu Standards und Interpretationen**

#### **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 – Investment Entities**

Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **IFRS 10 – 12 Transitional Guidance (IASB Veröffentlichung:**

##### **28. Juni 2012; Verschiebung der Erstanwendung entsprechend zugrundeliegender Standards)**

Mit den Änderungen werden die Übergangleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Dazu gehört insbesondere, dass die Angabe angepasster Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt wird.

#### **Änderung an IAS 27 – Separate Abschlüsse**

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

#### **Änderung an IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures**

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

#### **Änderung an IAS 36 – Wertminderung von Vermögenswerten**

Die Änderungen betreffen die Angabe von Informationen zur Ermittlung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten, falls dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen.

#### **Änderung an IAS 39 Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung**

Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Gruppe geht davon aus, dass die Änderungen an IAS 39 keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

## Neue Standards

### **IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte**

Im November 2009 wurde IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Es werden die bisherigen Bewertungskategorien Kredite und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte durch die Kategorien fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost) und beizulegender Zeitwert (fair value) ersetzt. Ob ein Instrument in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten eingeordnet werden kann, ist einerseits vom Geschäftsmodell des Unternehmens, d.h. wie das Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert, und andererseits von den vertraglichen Zahlungsströmen des einzelnen Instruments abhängig. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **IFRS 9 – Finanzinstrumente: Ergänzung zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten**

In der im Jahr 2010 überarbeiteten Fassung wurden Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgenommen, diese entsprechen grundsätzlich den derzeit unter IAS 39 bestehenden Klassifizierungen. Zwei wesentliche Unterschiede gibt es im Ausweis von Änderungen des Ausfallrisikos sowie der Streichung der Anschaffungskostenausnahme für derivative finanzielle Verbindlichkeiten. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

## Neue Interpretationen

### **IFRIC 21 – Abgaben**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Gruppe geht davon aus, dass die Interpretation keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

## Änderungen zu Standards und Interpretationen

### **Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Die Gruppe geht davon aus, dass die Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

### **Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010 – 2012)**

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010 – 2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

### **Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2011 – 2013)**

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011 – 2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Da das Kernziel des Annual Improvement Projects die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseiti-

gung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten ist, geht die Gruppe davon aus, dass die Änderungen durch die Improvements to IFRS jeweils keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

## V. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 217.225,5 (Vorjahr: 133.974,50) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit. In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von assoziierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden.

IN T€	2013	2012
<b>Regionen</b>		
Österreich	37.540,0	56.036,0
Westeuropa	193.375,0	72.216,0
Osteuropa	55.834,0	130.069,2
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>286.749,0</b>	<b>258.321,2</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie. aus Leistungsgemeinschaften	-69.523,5	-124.346,7
<b>Umsatzerlöse lt. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>217.225,5</b>	<b>133.974,5</b>

## VI. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

76

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hotel- bzw. aus der Hausbewirtschaftung. Weiters sind Kursgewinne in Höhe von 108,6 (im Vorjahr: 3.867,8) T€ enthalten.

## VII. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

IN T€	2013	2012
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.433,2	-3.497,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-142.105,3	-80.328,7
<b>Gesamt</b>	<b>-145.538,5</b>	<b>-83.826,3</b>

## VIII. PERSONALAUFWAND

IN T€	2013	2012
Löhne und Gehälter	-16.788,0	-14.524,0
Soziale Abgaben	-3.461,7	-3.519,5
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-135,3	168,6
<b>Gesamt</b>	<b>-20.385,0</b>	<b>-17.874,9</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die versicherungsmathematischen Ergebnisse. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzierungsaufwand ausgewiesen.

## IX. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 18,0 (Vorjahr: 19,3) T€ und auf das Sachanlagevermögen 2.435,4 (Vorjahr 2.346,2) T€ planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

## X. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

IN T€	2013	2012
Bürobetrieb	-3.151,1	-3.220,8
Werbung	-1.067,0	-1.733,9
Rechts- und Beratungskosten	-1.905,2	-2.705,9
Rückstellungsauflösung/-dotierung	972,8	1.321,5
Wertanpassung Finanzimmobilien	-12.748,7	-6.058,3
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.003,2	-5.888,7
Kursverluste	-1.243,0	-839,5
Übrige	-10.646,2	-10.987,4
<b>Gesamt</b>	<b>-34.791,6</b>	<b>-30.113,0</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen, Abgaben und Gebühren sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen.

77

## XI. FINANZERTRAG

IN T€	2013	2012
Erträge aus Beteiligungen	322,0	915,1
(davon aus verbundenen Unternehmen)	254,0	326,9
Zinsen und ähnliche Erträge	4.194,3	5.233,3
(davon aus verbundenen Unternehmen)	451,6	382,2
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.879,1	12.432,9
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.395,4</b>	<b>18.581,3</b>

## XII. FINANZAUFWAND

IN T€	2013	2012
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-9.766,0	-8.549,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-3.860,2	-2.900,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.049,1	-2.583,5
Aufwendungen aus Beteiligungen	-229,1	-0,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-229,1	-0,0
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-47,4	-3.820,0
<b>Gesamt</b>	<b>-17.951,8</b>	<b>-17.852,7</b>

### XIII. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag, die Steuerumlage seitens der nicht zum Konzern gehörenden Mitbeteiligten einer Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 öKStG sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zu Grunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

IN T€	2013	2012
Tatsächlicher Steueraufwand	6.470,9	1.893,1
latenter Steueraufwand/-ertrag	-2.155,4	-2.705,5
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>4.315,5</b>	<b>-812,4</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25% ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

IN T€	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.843,6	12.871,9
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.460,9	3.217,9
Steuersatzunterschiede	2.637,1	324,8
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	50,1	-1.668,8
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-1.747,6	-1.174,3
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-1.223,3	-1.464,2
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	35,2	-135,0
Sonstige Unterschiede	103,1	87,2
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>4.315,5</b>	<b>-812,4</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf 72,0 (Vorjahr: -41,3) T€. (detaillierte Aufstellung)

### XIV. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Anteils der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

IN T€	2013	2012
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	12.856,5	12.888,0
Gewichteter Durchschnitt = Anzahl ausgegebener Aktien	6.000.000,0	6.000.000,0
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>2,14</b>	<b>2,15</b>

## XV. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2012	235,4	3.860,5	4.095,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,7	–	19,7
Abgänge	–2,9	–	–2,9
Umbuchungen	3,0	–	3,0
Währungsanpassungen	18,7	–	18,7
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>273,9</b>	<b>3.860,5</b>	<b>4.134,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	5,8	–	5,8
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–3,7	–	–3,7
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>276,0</b>	<b>3.860,5</b>	<b>4.136,5</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2012	216,6	1.181,9	1.398,5
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,3	–	19,3
Abgänge	–2,9	–	–2,9
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	17,1	–	17,1
Zuschreibungen	–	–	–
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>250,1</b>	<b>1.181,9</b>	<b>1.432,0</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	18,0	–	18,0
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–3,2	–	–3,2
Zuschreibungen	–	–	–
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>264,9</b>	<b>1.181,9</b>	<b>1.446,8</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2012</b>	<b>23,8</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.702,4</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2013</b>	<b>11,1</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.689,7</b>

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Im Rahmen des Impairment Tests wird die Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Die zahlungsmittel generierende Einheit entspricht im UBM Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der zahlungsmittel generierenden Einheit Münchner Grund Immobilien Bauträger AG zugeordnet. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags wider, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag zugrunde gelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 2014 und der folgenden 4 Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1% abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6,67% (Vorjahr: 7,0%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung des Zinssatzes von 1% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

## XVI. SACHANLAGEVERMÖGEN

IN T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>					
Stand 1.1.2012	32.658,5	1.465,0	8.885,7	2.976,4	45.985,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	-	158,6	608,5	21.339,7	22.106,8
Abgänge	-	-26,8	-288,6	-34,0	-349,4
Umgliederungen	50,0	41,8	30,0	-124,8	-3,0
Währungsanpassungen	2.064,8	116,7	275,6	4,4	2.461,5
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>34.773,3</b>	<b>1.755,3</b>	<b>9.511,2</b>	<b>24.161,7</b>	<b>70.201,5</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	64,9	88,7	301,3	168,3	623,2
Abgänge	-6.982,7	-	-298,9	-24.101,1	-31.382,7
Umgliederungen	-	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-394,4	-24,7	-74,5	1,5	-492,1
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>27.461,1</b>	<b>1.819,3</b>	<b>9.439,1</b>	<b>230,4</b>	<b>38.949,9</b>

<b>Kumulierte Abschreibung</b>					
Stand 1.1.2012	4.190,4	1.145,6	3.725,0	–	9.060,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	679,1	127,3	1.538,5	–	2.344,9
Abgänge	–	–26,8	–242,1	–	–268,9
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	351,0	89,6	213,3	0,1	654,0
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>5.220,5</b>	<b>1.335,7</b>	<b>5.234,7</b>	<b>0,1</b>	<b>11.791,0</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	680,9	96,1	1.042,3	616,1	2.435,4
Abgänge	–	–36,7	–207,5	–616,1	–860,3
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	–63,8	–19,2	–54,7	–	–137,7
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>5.837,6</b>	<b>1.375,9</b>	<b>6.014,8</b>	<b>–</b>	<b>13.228,3</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2012</b>	<b>29.552,8</b>	<b>419,6</b>	<b>4.276,5</b>	<b>24.161,6</b>	<b>58.410,5</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2013</b>	<b>21.623,5</b>	<b>443,4</b>	<b>3.424,3</b>	<b>230,4</b>	<b>25.721,6</b>

81

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 21.517,0 (Vorjahr: 53.601,6) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 21.517,0 (Vorjahr: 53.601,6) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## XVII. FINANZIMMOBILIEN

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€

<b>Buchwerte</b>	
Stand 1.1.2012	249.501,6
Änderung des Konsolidierungskreises	–
Zugänge	27.948,3
Abgänge	–2.580,3
Umgliederungen	–
Währungsanpassungen	5.529,3
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–6.058,3
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>274.340,6</b>

Änderung des Konsolidierungskreises	-4.551,0
Zugänge	25.714,8
Abgänge	-1.128,9
Umgliederungen	-
Währungsanpassungen	-2.197,7
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	-12.748,7
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>279.429,1</b>

## Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

Die Ermittlung des Zeitwertes der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus jeweils nach Ländern durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

In unregelmäßigen Abständen wird das gesamte Immobilienportfolio des Konzerns von externen Gutachtern bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000 durch externe Gutachter ermittelt.

Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für unsere Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

Für Immobilien die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40) wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developergewinnes werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert unserer Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die nichtfinanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, nach Bewertungsmethode dar.

Die unterschiedlichen Ebenen werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtete Preise) in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d.h. als Preis) oder mittelbar (d.h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2).
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf Grund von beobachtbaren Marktdaten (d.h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

## Informationen zu der Erfassung des beizulegenden Zeitwertes unter der hauptsächlichen Verwendung von nicht beobachtbarem Input (Stufe 3)

Art der Immobilie	Segment	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 T€	Bewertungsverfahren	BANDBREITE DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN			
				Kapitalisierungs Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>	Instandhaltung %	Leerstand %
<b>FINANZIMMOBILIEN</b>							
retail	Ö	35.089,6	EW <sup>*)</sup>	6,3–7,3	7,9–12,1	2,0–8,0	2,0–12,0
retail	Ost	63.064,9	EW/Resi- dual	7,0–8,3	8,4–32,4	2,5–7,0	3,0–5,0
Büro	Ö	37.452,6	EW <sup>*)</sup>	6,0–6,3	6,4–14,0	5,0–9,0	7,0–10,0
Büro	West	73.300,1	Residual	5,3–5,5	12,0–16,0	3,0–5,5	4,0
Büro	Ost	31.222,1	Residual	6,3–7,3	6,0–14,5	2,0–8,0	3,0–5,0
Gewerbe	Ö	29.366,5	EW <sup>*)</sup>	5–6,8	2,5–10,7	2,0–12,0	3,0–10,0
Gewerbe	Ost	9.933,3	EW/Resi- dual	8,25	5,26	11,0	8,0

<sup>\*)</sup> EW = Ertragswert

### Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

83

- Miete: Je höher der m<sup>2</sup> Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert
- Leerstand: Je höher der Leerstandsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde, oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden.

Für den Konzernabschluss zum 31.12.2013 wurden die beizulegenden Zeitwerte für die wesentlichen Immobilien mit einem Buchwert von 210.811,5 (Vorjahr: 106.378,4) T€ durch einen externe Sachverständigen (MRG Metzger) ermittelt, welcher Anfang März 2014 entsprechende Gutachten erstellte.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 10.365,0 (Vorjahr: 51.814,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 228.199,0 (Vorjahr: 220.170,0) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 3.133,3 (Vorjahr: 3.705,9) T€ Zinsen auf Finanzimmobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 31 verwiesen.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 16.031,9 (Vorjahr: 14.745,2) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 4.377,9 (Vorjahr: 4.275,6) T€ betragen.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Finanzimmobilien belaufen sich auf:

IN T€	2013	2012
Immobilienleasing	30.753,0	27.982,4

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 23.991,3 (Vorjahr: 22.564,9) T€ gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen 5 und 15 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen allerdings Kaufoptionen.

## XVIII. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

IN T€	2013	2012
Anschaffungskosten	45.725,6	41.794,1
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-10.433,2	-17.129,6
<b>Buchwert</b>	<b>35.292,4</b>	<b>24.664,5</b>

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten Unternehmen:

IN T€	2013	2012
Vermögenswerte	589.670,6	560.459,3
Verbindlichkeiten	530.437,5	515.830,4
Nettovermögen	59.233,1	44.628,9
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	27.654,1	20.214,4

IN T€	2013	2012
Umsatzerlöse	119.501,4	110.693,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.875,2	30.724,7
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.945,2	15.469,9

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 belaufen sich auf 82,8 (Vorjahr: 0,0) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2013 auf 879,5 (Vorjahr: 659,6) T€.

## XIX. PROJEKTFINANZIERUNG

IN T€	2013	2012
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	19.084,3	16.114,9
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	47.092,5	36.416,4
Sonstige Projektfinanzierungen	2.867,9	3.071,2
<b>Gesamt</b>	<b>69.044,7</b>	<b>55.602,5</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von 1.890,0 (Vorjahr: 3.120,0) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 6.243,7 (Vorjahr: 7.996,1) T€ vorgenommen.

## XX. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

IN T€	2013	2012
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	138,9	241,3
Übrige Beteiligungen	5.770,3	13.770,3
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.179,6	3.179,6
<b>Gesamt</b>	<b>9.088,8</b>	<b>17.191,2</b>

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

## XXI. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

IN T€	2013	2012
Zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektkosten	117.315,0	119.671,4
Geleistete Anzahlungen	44,3	65,9
<b>Gesamt</b>	<b>117.359,3</b>	<b>119.737,3</b>

85

Vorräte mit einem Buchwert von 55.346,4 (Vorjahr: 60.295,7) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von 4.995,3 (Vorjahr: 5.877,7) T€ durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 4.171,8 (Vorjahr: 4.695,7) T€ Zinsen auf zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektvorkosten aktiviert.

## XXII. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Zusammensetzung und Fristigkeit der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**:

IN T€	2013	2012
Forderungen gegenüber Dritten	9.232,2	4.251,0
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	0,0	2.729,2
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	2.266,2	2.964,6
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	7.729,4	3.675,6
<b>Gesamt</b>	<b>19.227,8</b>	<b>13.620,4</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit 4.029,0 (Vorjahr: 1.157,3) T€ nicht fällig und mit 5.203,2 (Vorjahr: 3.093,0) T€ unter einem Jahr fällig. Sämtliche andere Forderungen sind nicht fällig.

## XXIII. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Restlaufzeit		2012	Restlaufzeit > 1 Jahr
	2013	> 1 Jahr		
Forderungen aus Versicherungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige	3.228,5	4,6	3.215,5	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.228,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3.215,5</b>	<b>0,0</b>

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungen und aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstigen Darlehen sowie eine Barkaution.

Die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 1.053,5 wurde gem. IAS 19 mit den Pensionsrückstellungen saldiert.

## XXIV. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

IN T€	Restlaufzeit		2012	Restlaufzeit > 1 Jahr
	2013	> 1 Jahr		
Forderungen aus Steuern	3.416,9	–	5.169,4	–
Übrige	0,3	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3.417,2</b>	<b>–</b>	<b>5.169,4</b>	<b>–</b>

## XXV. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 58.803,1 (Vorjahr: 52.603,6) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 84,9 (Vorjahr: 88,2) T€.

## XXVI. LATENTE STEUERN

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und den jeweiligen steuerlichen Wertansätzen wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

IN T€	2013		2012	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	4.589,8	5.355,1	3.179,6	5.952,0
Sachanlagen	–	1.912,9	–	2.001,8
Steuerliche Verlustvorträge	1.793,7	–	1.721,8	–
<b>Latente Steuern</b>	<b>6.383,5</b>	<b>7.268,0</b>	<b>4.901,4</b>	<b>7.953,8</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>		<b>884,5</b>		<b>3.052,4</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Im Konzernabschluss wurde die Veränderung der aktiven latenten

Steuern in Höhe von 991,9 (Vorjahr: 2.404,6) T€ nicht angesetzt. Der Stand der zum 31.12.2013 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt 4.808,2 (Vorjahr 3.816,2) T€. Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

## XXVII. EIGENKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	6.000.000	18.000.000,0

Das Grundkapital von 18.000.000,00 (Vorjahr: 18.000.000,00) € ist in 6.000.000 (Vorjahr: 6.000.000) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. 3,00 (Vorjahr: 3,00) €.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

## XXVIII. RÜCKLAGEN

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von 44.641,6 T€ gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss der UBM AG auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

87

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen. Die Veränderungen im Geschäftsjahr setzen sich aus -0,0 (Vorjahr: -0,0) T€ Endkonsolidierungen und aus 318,0 (Vorjahr: -823,5) T€ Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zusammen. Weiters enthalten sie die Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von 3.764,3 (Vorjahr: 3.320,3) T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2013 mit 47.527,4 (Vorjahr: 43.377,4) T€ ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 3.300.000 bezahlt, je Aktie somit € 0,55. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 0,62 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 3.720.000.

Die nicht der UBM AG oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen ausgewiesen.

## XXIX. RÜCKSTELLUNGEN

IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2012	1.410,8	1.370,6	80,6	–	300,0	5.370,7	8.532,7
Währungsanpassungen	–	0,3	–	–	–	124,8	125,1
Zuführung	110,5	414,6	5,1	–	–	6,8	537,0
Verwendung/Auflösung	–0,3	–5,2	–	–	–300,0	–1.664,8	–1.970,3
Umgliederung	–	–	–	–	–	–	–
<b>Stand zum 31.12.2012</b>	<b>1.521,0</b>	<b>1.780,3</b>	<b>85,7</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>3.837,5</b>	<b>7.224,5</b>
davon langfristig	1.521,0	1.780,3	85,7	–	–	3.801,5	7.188,5
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	36,0	36,0

IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2013	1.521,0	1.780,3	85,7	–	0,0	3.837,5	7.224,5
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–9,4	–9,4
Zuführung	112,3	29,1	9,4	–	2.304,6	4.985,9	7.441,3
Zuführung OCI	–4,9	48,4	–	–	–	–	43,5
Verwendung/Auflösung	–	–	–	–	–	–642,7	–642,7
Umgliederung	–	–	–	–	–	–1.519,0	–1.519,0
<b>Stand zum 31.12.2013</b>	<b>1.628,4</b>	<b>1.857,8</b>	<b>95,1</b>	<b>–</b>	<b>2.304,6</b>	<b>6.652,3</b>	<b>12.538,2</b>
davon langfristig	1.628,4	1.857,8	95,1	–	2.304,6	6.616,3	12.502,2
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	36,0	36,0

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben die UBM AG und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten großteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften sowie zugesagte Garantien im Zusammenhang mit einer geplanten Hotelveräußerung.

## ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

### Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner

2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2013	2012
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.521,0	1.410,8
Überstellungen	–	–17,5
Dienstzeitaufwand	63,7	57,7
Zinsaufwand	56,9	64,1
Abfertigungszahlungen	–8,3	–46,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	–4,9	52,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.628,4	1.521,0

IN T€	2013	2012
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	63,7	57,7
Nettozinsaufwand	56,9	64,1
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	120,6	121,8
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	120,6	121,8

89

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 65,3 T€ und ein Zinsaufwand von 60,9 T€ geplant.

Die erfahrungsbedingten Anpassungen bei den Abfertigungsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
erfahrungsbedingte Anpassungen zum 31.12.	–16,7	–74,1	125,8	–19,3	–109,4

Die Barwerte der Abfertigungsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.628,4	1.521,0	1.410,8	1.434,4	1.419,2

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des Vorstandes Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte, einzelvertragliche Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

IN T€	2013	2012
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.994,2	2.833,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-1.136,4	-1.053,5
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	1.857,8	1.780,3
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtungen	0,0	0,0
<b>Buchwert der Rückstellungen zum 31.12.</b>	<b>1.857,8</b>	<b>1.780,3</b>

Pensionsaufwand:

IN T€	2013	2012
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	83,4	65,5
Nettozinsaufwand	104,8	109,4
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	188,2	174,9
Zinserträge	-0,4	-462,4
<b>Pensionsaufwand/-ertrag (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>187,8</b>	<b>-287,5</b>

90

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2013	2012
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.833,8	2.344,0
Dienstzeitaufwand	83,4	65,5
Zinsaufwand	104,8	109,4
Pensionszahlungen	-108,9	-75,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	81,1	390,2
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>2.994,2</b>	<b>2.833,8</b>

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNGS AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Versicherung der Alterspension ist gewinnbeteiligt gemäß § 16 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für Erlebens- und Rentenversicherungen. Die Versicherung der Berufsunfähigkeitspension und die Versicherung der Hinterbliebenenpension sind gewinnberechtig. Hierfür wird am Ende jedes Versicherungsjahres eine Einnahmen-Ausgabenrechnung durchgeführt. Im Falle eines positiven Ergebnisses werden 50% des Saldos aus Einnahmen und Ausgaben an den Versicherungsnehmer refundiert. Im Falle eines Verlustes wird dieser auf das nächste Versicherungsjahr vorge tragen. Erst wenn der Verlustvortrag getilgt ist, können wieder Gewinne ausgeschüttet werden. Die Höhe der jährlichen Versicherungsprämien ergibt sich aus den Tarifen der Versicherer und wird im Mitgliederverzeichnis ausgewiesen. Die Prämien sind jährlich im Vorhinein zu entrichten. Letztmalig ist die Jahresprämie für jenes Jahr zu entrichten, im dem der Versicherte sein Pensionsantrittsalter erreicht. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstockes für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs.2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Entwicklung des Planvermögens:

IN T€	2013	2012
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	1.053,5	973,4
Beitragszahlungen	81,4	0,0
Zinserträge	0,4	462,4
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-31,6	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	32,7	-382,3
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>1.136,4</b>	<b>1.053,5</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 110,8 T€ und ein Zinsaufwand von 93,6 T€ geplant.

Die erfahrungsbedingten Anpassungen bei den Pensionsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
erfahrungsbedingte Anpassungen zum 31.12.	74,9	-4,2	-59,4	116,5	-219,0

91

Die Barwerte der Pensionsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.994,2	2.833,8	2.344,0	2.230,0	2.261,1

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

Die Barwerte des Planvermögens stellen sich im Berichtsjahr und den zwei vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011
Barwert des Planvermögens zum 31.12.	1.136,4	1.053,5	973,4

#### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2013 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 45,3 (Vorjahr: 46,1) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 27,0 (Vorjahr: 26,3) T€ in eine Pensionskasse einbezahlt. Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der

Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

### XXX. ANLEIHEN

Im Geschäftsjahr 2005 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale: € 100.000.000,–  
 Laufzeit: 2010 – 2015  
 Verzinsung: 6,000%  
 Kupontermin: 16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011  
 Tilgung: 100% endfällig

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe zum Nominale von € 75,0 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25,0 Mio. auf € 100,0 Mio. erhöht.

Nominale: € 75.000.000,–  
 Aufstockung: € 25.000.000,–  
 Gesamt: € 100.000.000,–  
 Laufzeit: 2011 – 2016  
 Verzinsung: 6,000%  
 Kupontermin: 09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012  
 Tilgung: 100% endfällig

### XXXI. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2013	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	121.449,4	121.449,4	1,1 – 7,5
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	46.098,7	46.098,7	3,25 – 10,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	30.484,7	23.991,3	1,85 – 2,84
<b>Gesamt</b>	<b>198.032,8</b>	<b>191.539,4</b>	

2012	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	143.631,2	143.631,2	1,1 – 5,0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	45.465,7	45.465,7	3,25 – 10,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	30.554,5	22.564,9	1,85 – 2,9
<b>Gesamt</b>	<b>219.651,4</b>	<b>211.661,8</b>	

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	121.449,4	21.292,2	56.944,3	43.212,9	121.145,5
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	46.098,7	35.270,4	10.828,3	0,0	35.064,7
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	23.991,3	894,5	3.854,7	19.242,1	23.991,3
<b>Gesamt</b>	<b>191.539,4</b>	<b>57.457,1</b>	<b>71.627,3</b>	<b>62.455,0</b>	<b>180.201,5</b>

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	143.631,2	19.089,7	82.976,9	41.564,5	143.255,1
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	45.465,7	8.167,9	12.297,8	25.000	39.297,8
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	22.564,9	799,8	3.725,9	18.039,3	22.564,9
<b>Gesamt</b>	<b>211.661,8</b>	<b>28.057,4</b>	<b>99.000,6</b>	<b>84.603,8</b>	<b>205.117,8</b>

93

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen, welche nur Gebäude betreffen, teilen sich wie folgt auf:

IN T€	2013			2012		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	954,4	60,0	894,4	1.493,7	693,9	799,8
Fällig 1 bis 5 Jahre	6.411,3	2.556,6	3.854,7	5.740,3	2.014,5	3.725,8
Fällig über 5 Jahre	23.119,0	3.876,8	19.242,2	23.320,5	5.281,2	18.039,3
<b>Gesamt</b>	<b>30.484,7</b>	<b>6.493,4</b>	<b>23.991,3</b>	<b>30.554,5</b>	<b>7.989,6</b>	<b>22.564,9</b>

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasteten Vermögenswerte besichert. Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2013 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,35% (Vorjahr: 2,38%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten. Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

## XXXII. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN T€	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	29.064,8	35.307,4
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	384,4	3.156,5
<b>Gesamt</b>	<b>29.449,2</b>	<b>38.463,9</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### XXXIII. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2013 IN T€	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	7,6	7,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	8.726,7	8.726,7	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	2.519,1	2.519,1	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.064,2	5.064,2	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	300,0	300,0	-	-	-
Übrige	8.097,6	3.764,5	741,8	3.591,3	-
<b>Gesamt</b>	<b>24.715,2</b>	<b>20.382,1</b>	<b>741,8</b>	<b>3.591,3</b>	

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	97,6	97,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3.876,7	3.876,7	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.659,0	5.659,0	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.931,8	4.931,8	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	8.100,0	100,0	8.000,0	-	-
Übrige	8.547,8	3.890,3	738,4	3.919,1	-
<b>Gesamt</b>	<b>31.212,9</b>	<b>18.555,4</b>	<b>8.738,4</b>	<b>3.919,1</b>	

### XXXIV. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.485,3	1.485,3	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	250,4	250,4	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	875,0	875,0	-	-	-
Übrige	118,9	118,9	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.729,6</b>	<b>2.729,6</b>	-	-	-

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.239,9	1.239,9	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rah- men der sozialen Sicherheit	244,4	244,4	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	3.074,4	3.074,4	-	-	-
Übrige	49,2	49,2	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.607,9</b>	<b>4.607,9</b>	-	-	-

## XXXV. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von 214,7 (Vorjahr: 183,8) T€ wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

## XXXVI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantierklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf 94.950,8 (Vorjahr: 93.175,3) T€. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

## XXXVII. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

95

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 30.921,8 (Vorjahr: 32.543,1) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 17.450,0 (Vorjahr: 18.200,0) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## XXXVIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen Regionen, innerhalb derer die einzelnen Entwicklungsgesellschaften einzeln berichtet werden. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

Da die Segmente des UBM Konzerns nach geographischen Kriterien dargestellt sind, entfallen die Angaben nach geographischen Gebieten. Die interne Berichterstattung ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit der UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

### SEGMENTAUFTEILUNG

IN T€	Österreich	
	2013	2012
<b>Gesamtleistung</b>		
Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	23.670,0	43.430,6
Hotel	2.603,0	2.281,8
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	11.267,0	10.323,6
Facilitymanagement	0,0	0,0
Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>37.540,0</b>	<b>56.036,0</b>
<b>EBT</b>		
Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	3.059,1	3.549,0
Hotel	-179,7	-275,7
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	1.743,8	2.931,9
Facilitymanagement	0,0	0,0
Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
Verwaltung	-1.243,2	1.376,2
<b>Summe EBT</b>	<b>3.380,0</b>	<b>7.581,4</b>
darin enthalten:		
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.049,4	-562,6
Abschreibungen	-126,4	-164,5
Zinserträge	3.990,7	4.839,9
Zinsaufwand	-13.460,2	-11.564,8
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>481.080,9</b>	<b>459.184,9</b>
darin enthalten immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	86.592,2	86.095,1
darin enthalten assoziierte Unternehmen	3.393,5	2.893,9
<b>Segmentverschulden 31.12.</b>	<b>296.667,5</b>	<b>288.373,2</b>
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	19.783,5	1.756,7
Mitarbeiter	54	56

## XXXIX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die mit der Konsolidierungskreisänderung zusammenhängenden Erwerbs- und Verkaufserlöse sind zur Gänze geflossen. Dabei sind liquide Mittel in Höhe von –258,0 (Vorjahr: –478,5) T€ zugeflossen.

Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
141.133,0	26.281,2	13.564,0	95.327,1			178.367,0	165.038,9
46.087,0	41.203,9	28.192,0	20.401,6			76.882,0	63.887,3
6.155,0	4.730,9	9.392,0	9.826,2			26.814,0	24.880,7
0,0	0,0	4.685,0	4.512,8			4.685,0	4.512,8
0,0	0,0	1,0	1,5			1,0	1,5
<b>193.375,0</b>	<b>72.216,0</b>	<b>55.834,0</b>	<b>130.069,2</b>			<b>286.749,0</b>	<b>258.321,2</b>
20.298,0	981,2	-781,9	7.801,3			22.575,2	12.331,5
775,7	77,7	-1.200,0	-1.978,0			-604,0	-2.176,0
-1.500,1	-350,2	-1.400,8	79,9			-1.157,1	2.661,6
0,0	0,0	529,4	634,5			529,4	634,5
-174,0	-178,0	-1.413,7	-1.250,2			-1.587,7	-1.428,2
-344,0	-159,7	-325,0	-368,0			-1.912,2	848,5
<b>19.055,6</b>	<b>371,0</b>	<b>-4.592,0</b>	<b>4.919,5</b>			<b>17.843,6</b>	<b>12.871,9</b>
-866,0	-2.294,4	12.580,4	7.413,9			12.763,8	4.556,9
-1.100,5	-880,1	-1.226,5	-1.320,9			-2.453,4	-2.365,5
62,3	131,1	141,3	262,3			4.194,3	5.233,3
-2.958,4	-907,3	-1.256,7	-1.560,6			-17.675,3	-14.032,7
<b>206.440,9</b>	<b>237.547,8</b>	<b>236.337,7</b>	<b>234.736,8</b>	<b>-293.083,6</b>	<b>-300.654,0</b>	<b>630.775,9</b>	<b>630.815,5</b>
94.185,8	128.742,2	127.062,4	120.616,2			307.840,4	335.453,5
9.620,6	10.408,9	22.278,3	11.312,7			35.292,4	24.615,5
<b>160.855,3</b>	<b>198.107,2</b>	<b>218.649,6</b>	<b>221.444,3</b>	<b>-209.115,1</b>	<b>-230.740,6</b>	<b>467.057,3</b>	<b>477.184,1</b>
8.681,4	29.321,0	18.596,7	18.997,0			47.061,6	50.074,7
129	66	326	334			509	456

## XL. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

### Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

#### Zinsänderungsrisiko

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten aus der Anleihe, gegenüber Kreditinstituten sowie für Leasingverbindlichkeiten lassen sich wie folgt darstellen:

• Anleihe	6,0%
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,1 – 7,5%
• Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	3,25 – 10,0%
• Leasing	1,85 – 2,84%

Der beizulegende Zeitwert der fix verzinsten Anleihe unterliegt von der Entwicklung des Marktzinssatzes abhängigen Schwankungen.

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr 1.915,4 (Vorjahr: 2.116,6) T€ p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatzes der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst.

#### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinsszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

#### Währungsänderungsrisiko

Die Kreditfinanzierung und Veranlagung erfolgt im UBM-Konzern im Wesentlichen in Euro. Das Währungsänderungsrisiko im UBM-Konzern ist daher lediglich von untergeordneter Bedeutung. Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

## Liquiditätsrisiko

IN T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2014	2015 – 2018	ab 2019
Anleihen				
fix verzinst	6,0%	12.000,0	212.887,7	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	3,17%	12.736,6	78.186,2	35.992,4
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	2,35%	1.602,8	6.411,3	23.119,0
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten				
variabel verzinst	6,61%	42.450,0	11.606,0	5.573,0
<b>Gesamt</b>		<b>68.789,4</b>	<b>309.091,2</b>	<b>64.684,4</b>

IN T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2013	2014 – 2017	ab 2018
Anleihen				
fix verzinst	6,0%	12.000,0	224.887,7	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	3,0%	23.406,4	91.724,2	45.800,3
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	2,38%	1.493,7	5.740,3	23.320,5
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten				
variabel verzinst	9,0%	11.268,2	23.203,5	32.266,4
<b>Gesamt</b>		<b>48.168,3</b>	<b>345.555,7</b>	<b>101.387,2</b>

99

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

## Sonstiges Preisrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Wir minimieren unser Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung unserer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

## Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertung nach IAS 39					in T€	
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2012	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2012	
<b>AKTIVA</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	55.602,5	55.602,5			55.602,5	
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.381,8	
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	14.284,3	14.284,3			k.A.	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13.620,4	13.620,4			13.620,4	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.154,9	3.154,9			3.154,9	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHFT	60,6			60,6	60,6	
Liquide Mittel		53.434,9				53.434,9	
<b>PASSIVA</b>							
Anleihen fix verzinst	FLAC	175.112,0	175.112,0			198.346,0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	143.631,2	143.631,2			143.631,2	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	45.465,7	45.465,7			45.465,7	
Leasingverbindlichkeiten		22.564,9	22.564,9			22.564,9	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	38.463,9	38.463,9			38.463,9	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	31.212,9	31.212,9			31.212,9	
<b>NACH KATEGORIEN:</b>							
Loans and Receivables	LaR	75.284,7	75.284,7			75.759,6	
Financial Asset Held for Trading	FAHFT	60,6			60,6	60,6	
Liquide Mittel		53.434,9				53.434,9	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	14.284,3	14.284,3			k.A.	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	433.885,7	433.885,7			457.119,7	

100

<b>Bewertung nach IAS 39</b>							<b>in T€</b>
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2013	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2013	
<b>AKTIVA</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	69.044,7	69.044,7			69.044,7	
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.107,3	
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	6.181,9	6.181,9			k.A.	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	19.227,8	19.227,8			19.227,8	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.187,9	3.187,9			3.187,9	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	40,6			40,6	40,6	
Liquide Mittel		59.893,3				59.893,3	
<b>PASSIVA</b>							
Anleihen fix verzinst	FLAC	190.285,2	190.285,2			197.251,0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	121.449,5	121.449,5			121.449,5	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	46.098,6	46.098,6			46.098,6	
Leasingverbindlichkeiten		23.991,3	23.991,3			23.991,3	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	29.449,2	29.449,2			29.449,2	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	24.715,2	24.715,2			24.715,2	
<b>NACH KATEGORIEN:</b>							
Loans and Receivables	LaR	94.367,3	94.367,3			94.567,7	
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	40,6			40,6	40,6	
Liquide Mittel		59.893,3				59.893,3	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	6.181,9	6.181,9			k.A.	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	411.997,7	411.997,7			418.963,5	

Der Fair Value der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der sonstigen Vermögenswerte sowie der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert, da diese überwiegend sehr kurzfristig sind. Die available-for-sale-Finanzanlagen bestehen zur Gänze aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Solange ein Projekt nicht realisiert ist, besteht für die Anteile dieser Projektgesellschaften keine Verkaufsabsicht. Als available for sale werden jene Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie nach IAS 39 zugeordnet werden können. Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31.12.13 von REUTERS publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Die Fair-Value-Bewertungen erfolgen gemäß Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie (IFRS 7.27A).

## Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2013
Loans and Receivables	56,8		4.353,7	4.410,5
Available-for-Sale Financial Assets		321,9		321,9
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-16.671,3			-16.671,3

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2012
Loans and Receivables	682,4		4.876,1	5.558,2
Available-for-Sale Financial Assets		915,1		915,1
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-13.247,6			-13.247,6

Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn in Folge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis dafür besteht, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben. Die Wertberichtigungen betreffen zur Gänze Projektfinanzierungen.

102

IN T€	2013	2012
<b>kumulierte Wertminderungen</b>		
Loans and Receivables	10.904,0	13.738,7

## XLII. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

IN T€	2013	2012
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	54	56
Ausland	455	400
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>509</b>	<b>456</b>

## XLIII. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus der Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt.

IN T€	2013	2012
<b>Assoziierte Unternehmen</b>		
Verkauf von Waren u. Leistungen	8.701,9	3.613,4
Erwerb von Waren u. Leistungen	643,3	369,6
Forderungen	7.729,4	3.675,5
Verbindlichkeiten	8.726,7	<b>3.876,7</b>

### Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft, deren Tochterunternehmen und die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten. Da im Vorjahr nur die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft als nahestehendes Unternehmen einbezogen wurde, wurden die Vorjahresziffern entsprechend angepasst.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der Porr-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

IN T€	2013	2012
<b>PORR-Gruppe</b>		
Verkauf von Waren u. Leistungen	1.086,4	1.059,0
Erwerb von Waren u. Leistungen	62.017,6	45.863,0
Forderungen	9,1	13,4
Verbindlichkeiten	1.803,7	<b>1.475,5</b>

103

## XLIII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 07.03.2014 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von 55,0 (im Vorjahr: 55,0) T€ vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von 6,3 (im Vorjahr: 49,9) T€ erhalten.

## XLIV. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der UBM AG nach Vergütungskategorien aufgegliedert dargestellt:

IN T€	2013	2012
<b>Bezüge des Vorstandes</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.257,4	1.141,4
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	27,0	26,3
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	32,4	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>1.316,8</b>	<b>1.170,4</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrates</b>		
	<b>77,9</b>	<b>74,3</b>

### Mitglieder des Vorstandes:

Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender  
 Heribert Smolé, Wien  
 Dipl.-Ing. Martin Löcker, Kobens

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender  
 Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter  
 (Mitglied bis 27.02.2013, Vorsitzender-Stellvertreter  
 ab 27.02.2013)

Dr. Bruno Ettenauer  
 Mag. Wolfhard Fromwald (bis 03.05.2013)  
 Dr. Johannes Pepelnik  
 Dipl.-Ing. Iris Ortner

Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)  
 MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)  
 Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)

104

Wien, am 11. März 2014  
 Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.  
 (Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.

## BETEILIGUNGSSPIEGEL

### FIRMA

#### VERBUNDENE UNTERNEHMEN

#### VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM Konzern	Kons Art	Währung	Nennkapital/ Nominale
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80%	100,00%	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00%	100,00%	V	BGN	2.732.100,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	3.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	0,36%	100,00%	V	CZK	11.000.000,00
FMB - Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	24.000.000,00
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	0,00%	100,00%	V	CZK	1.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen - Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	8.142.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00%	95,04%	N	EUR	0,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00%	84,60%	V	EUR	25.000,00
CSMG Riedberg GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	0,00%	51,70%	V	EUR	25.000,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH*	DEU	München	0,00%	94,00%	E	EUR	25.000,00
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	3.000.000,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	München	0,00%	65,80%	N	EUR	0,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	München	0,00%	60,16%	N	EUR	0,00
Schloßhotel Tutzing GmbH	DEU	Starnberg	0,00%	82,72%	V	EUR	25.000,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	76.694,96
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00%	100,00%	V	HRK	9.166.100,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00%	100,00%	V	EUR	60.000,00

UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.100,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,00%	100,00%	V	PLN	100.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Hotel PBP Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Riviera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00%	100,00%	V	RON	175.000,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00%	100,00%	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.390.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00%	100,00%	N	UAH	0,00

## VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG*	DEU	München	0,00%	95,04%	E	EUR	100.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG*	DEU	München	0,00%	94,09%	E	EUR	60.000,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	0,00%	60,16%	V	EUR	50.000,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	100,00%	V	EUR	51.129,97

## ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

### ASSOZIIERTE KAPITALGESELLSCHAFTEN

Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00%	25,00%	E	EUR	535.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,67%	26,67%	E	EUR	800.000,00
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	0,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
BLV Objekt Pasing GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	650.000,00

UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	66.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	2.700.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	3.300.000,00
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00%	50,00%	E	RON	11.376.000,00

#### ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN

Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	47,50%	E	EUR	2.100,00
-----------------	-----	-----------	-------	--------	---	-----	----------

#### SONSTIGE UNTERNEHMEN

#### SONSTIGE KAPITALGESELLSCHAFTEN

„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78%	21,78%	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00%	10,00%	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterprestätten	30,00%	30,00%	N	EUR	0,00
KBB - Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	7,98%	N	EUR	0,00
KMG - Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	0,00%	10,78%	N	EUR	0,00
PPP Campus Bednar Park Errichtungs- und Betriebs GmbH	AUT	Wien	0,00%	1,00%	N	EUR	0,00
PRAJO-BÖHM Recycling GmbH	AUT	Wien	0,00%	1,00%	N	EUR	0,00
REHA Tirol Errichtungs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00%	10,89%	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	0,00%	8,06%	N	EUR	0,00
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	20,00%	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	Savognin	6,21%	6,21%	N	CHF	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	N	CZK	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00
Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	25,00%	N	PLN	0,00
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	25,00%	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00
Sonstige Personengesellschaften							
C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,00%	0,05%	N	EUR	0,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00

\* keine Vollkonsolidierung, da gemeinsame Beherrschung mit Partner

# Bestätigungs- vermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft Wien** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Konzernbuchführung

Die gesetzlichen Vertreter des Konzerns sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften vermittelt.

Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

## Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer

Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern.

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den In-

ternational Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

#### **Aussagen zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

109 Wien, am 11. März 2014

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

Der UBM-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 überwiegend durch den Verkauf eines Hotel- und Büroobjektes sowie von Wohnungen in Deutschland eine Jahresgesamtleistung in Höhe von 286,7 Mio. EUR erzielt.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern 2013 (EBT) konnte gegenüber dem Vorjahr um +4,9 Mio. EUR auf 17,8 Mio. EUR gesteigert werden.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 86,1%.

Am 20. März 2013 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2012 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt. Am 19. September 2013 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie

der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance-Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 19. März 2014 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2013 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung an.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Kunden und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im abgelaufenen Jahr und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wien, im März 2014

Dipl.-Ing. Horst Pöchlacker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Gewinn- verwendung

Das Geschäftsjahr 2013 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.764.334,96.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 0,62 je Stückaktie, das sind bei 6.000.000 Stückaktien in Summe € 3.720.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 44.334,96 auf neue Rechnung

vorzutragen. Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 0,62 pro Stückaktie ab 06.05.2014 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 11. März 2014

Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# Bilanz- eid

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSE G (BILANZEID) - KONZERNABSCHLUSS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die

Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 11. März 2014

Der Vorstand



**Mag. Karl Bier**  
Vorsitzender des Vorstandes  
mit Verantwortung für die  
Bereiche Projektentwicklung  
und Personal



**Heribert Smolé**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für die  
Bereiche Finanzen und  
Rechnungswesen



**DI Martin Löcker**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für die  
Bereiche Projektkalkulation und  
Technisches Controlling

# Glossar

ARGE	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
ATX	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
Dividendenrendite	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
EBT	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
ECV	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformation
Eigenmittelquote	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
IFRS	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Impairment Test	Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst sowie den Umsatz der nichtkonsolidierten Beteiligungen.
Jahresbauleistung	
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
MSCI	MSCI Inc. ist ein in New York City ansässiger US-amerikanischer Finanzdienstleister, welcher Finanzdienstleistungen vor allem für das Investment Banking anbietet.
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Pay-out-Ratio	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Total Shareholder's Return	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
WBI	Wiener Börse Index

112

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich  
www.ubm.at

### Konzept und Gestaltung, Imagetexte

Projektagentur Weixelbaumer  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
www.projektagentur.at

### Lektorat

Dr. Binder KG Schreib- und Übersetzungsbüro  
www.binder-uebersetzungen.at

### Druck

Estermann-Druck GmbH  
Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Österreich

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Schillerstraße 28  
4020 Linz, Österreich

UBM Realitätenentwicklung AG

## Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist. Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe. Wir von UBM meinen, dass Ressourcenschonung ein Gebot der Stunde ist und geben Ihnen dieses Bekenntnis zu einer intakten Umwelt „Grün auf Weiß“. In diesem Bericht auf FSC-Papier.



## Ihre UBM-Ansprechpartner



### UBM Realitätenentwicklung AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien

Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at, www.ubm.eu

### UBM Österreich

#### UBM-Investorenbetreuung

Dr. Julia Kozielski

Mail: julia.kozielski@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3827

#### UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Andreas Grassl

Mail: andreas.grassl@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1473

#### UBM Steiermark/Kärnten

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

#### UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer

Mail: peter.ellmerer@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3032

#### UBM Salzburg

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

#### UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

### UBM International

#### UBM in Ungarn

Eva Tarcsay

Mail: e.tarcsay@ubm-bp.hu

Tel: +36 (1) 41 10 443

#### UBM in der Tschechischen Republik

Mag. Margund Schuh

Mail: margund.schuh@ubm.at

Tel: +42 (02) 510 13-0

#### UBM in Polen

Mag. Peter Oberhuber

Mail: peter.oberhuber@ubm.pl

Tel: +48 (22) 356 81 10

#### UBM in Frankreich

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

#### UBM in Deutschland

Münchner Grund

Dr. Bertold Wild

Mail: bertold.wild@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 74 15 05-0

#### UBM in der Slowakei

DI Mark-John Pippan

Mail: mark.pippan@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1723

#### UBM in Kroatien

Erwin Zeller

Mail: erwin.zeller@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1486

#### UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova

Mail: elza.stanimirova@ubm.at

Tel: +359 887 95 47 15

#### UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick

Mail: daniel.halswick@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 741 505-42

#### UBM in der Ukraine in Liqu.

Heribert Smolé

Mail: heribert.smole@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1487

#### UBM in Russland

DI Peter Maitz

Mail: peter.maitz@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1294

#### UBM in den Niederlanden

(A) Ton Fransoo

Mail: ton.fransoo@ubm.at

Tel: +31 (6) 22 33 0825

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen.

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.12.2013 vorhande-

nen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht zum 31.12.2013 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Magazin 2013  
*Magazine 2013*

Building Future. \_\_\_\_\_ Since 1873

2017



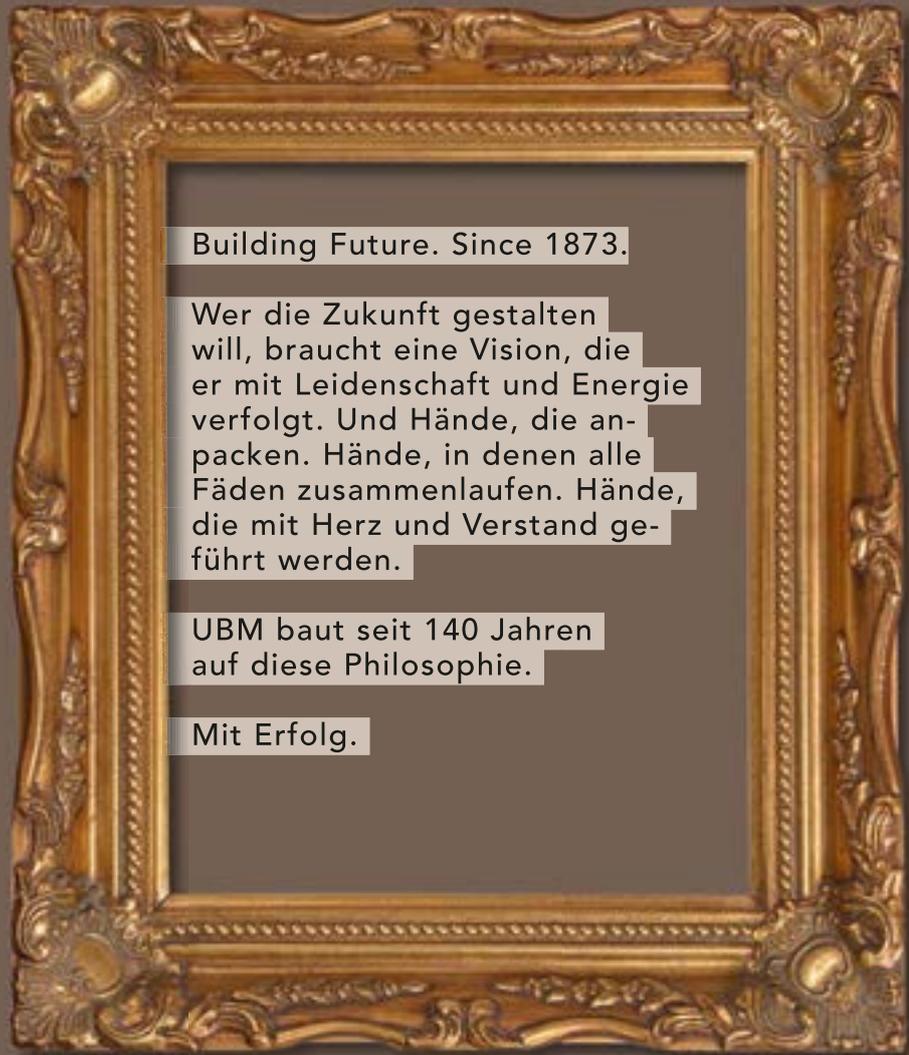
***Building Future. Since 1873.***

*If you want to shape the future, you need  
a vision to pursue with passion and energy.*

*And you need hands to tackle tasks.  
Hands to pull all the strings.  
Hands to work with heart and mind.*

*UBM has been building on  
this philosophy for 140 years.*

***With success.***



Building Future. Since 1873.

Wer die Zukunft gestalten will, braucht eine Vision, die er mit Leidenschaft und Energie verfolgt. Und Hände, die anpacken. Hände, in denen alle Fäden zusammenlaufen. Hände, die mit Herz und Verstand geführt werden.

UBM baut seit 140 Jahren auf diese Philosophie.

Mit Erfolg.

The background image shows a grand, classical architectural interior. A large, arched doorway is the central focus, framed by a decorative archway. Above the arch, two winged female figures (Caryatids) are carved in high relief, supporting the structure. To the right, a tall, fluted column stands on an ornate, multi-tiered base. The walls and ceiling are richly decorated with classical motifs. The lighting is warm and golden, highlighting the textures of the stone and marble.

# Index

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Vorwort, editorial</b>	04	<b>UBM Projekte, UBM Projects</b>	42
Die Wiener Börse gratuliert	06	Projekte: 1990 - 1995	44
<i>The Vienna Stock Exchange congratulate</i>		<i>Projects: 1990 -1995</i>	
<b>UBM Geschichte, UBM History</b>	08	Projektbeispiel: Andel City	46
UBM – Erfolgreich seit 1873	10	<i>Reference project: Andel City</i>	
<i>UBM – successful since 1873</i>		Kommentare: Tschechien	48
1873 Zeitgeschichte: 1873	14	<i>Comments: Czech Republic</i>	
<i>Contemporary history: 1873</i>		Projekte: 1996 - 2000	50
Architekturgeschichte: Historismus	16	<i>Projects: 1996 - 2000</i>	
<i>History of architecture: Historicism</i>		Projektbeispiel: Florido Tower	52
1912 Zeitgeschichte: 1912	18	<i>Reference project: Florido Tower</i>	
<i>Contemporary history: 1912</i>		Projekte: 2001 - 2005	54
Architekturgeschichte: Jugendstil	20	<i>Projects: 2001 - 2005</i>	
<i>History of architecture: Art Nouveau</i>		Projektbeispiel: Griffin House	56
1927 Zeitgeschichte: 1927	22	<i>Reference project: Griffin House</i>	
<i>Contemporary history: 1927</i>		Projekte: 2006 - 2008	58
Architekturgeschichte: Neue Sachlichkeit	24	<i>Projects: 2006 - 2008</i>	
<i>History of architecture: New Objectivity</i>		Projektbeispiel: Hotel angelo	60
1932 Zeitgeschichte: 1932	26	<i>Reference project: Hotel angelo</i>	
<i>Contemporary history: 1932</i>		Kommentare: Deutschland	62
Architekturgeschichte: Neoklassizismus	28	<i>Comments: Germany</i>	
<i>History of architecture: Neoclassicism</i>		Projekte: 2009 - 2011	64
1953 Zeitgeschichte: 1953	30	<i>Projects: 2009 - 2011</i>	
<i>Contemporary history: 1953</i>		Projektbeispiel: Hotel Andel's	66
Architekturgeschichte: Nachkriegsmoderne	32	<i>Reference project: Hotel Andel's</i>	
<i>History of architecture: Post-War Modernism</i>		Kommentare: Polen	68
1982 Zeitgeschichte: 1982	34	<i>Comments: Poland</i>	
<i>Contemporary history: 1982</i>		Projekte: 2011 - 2013	70
Architekturgeschichte: Postmoderne	36	<i>Projects: 2011 - 2013</i>	
<i>History of architecture: Postmodernism</i>		Projektbeispiel: Crowne Plaza	72
1990 Zeitgeschichte: 1990	38	<i>Reference project: Crowne Plaza</i>	
<i>Contemporary history: 1990</i>		<b>UBM Ausblick, UBM future prospects</b>	74
Architekturgeschichte: Nachhaltiges Bauen	40	Interview – Strauss & Ettenauer	76
<i>History of architecture: Sustainable Building</i>		<i>Interview – Strauss &amp; Ettenauer</i>	
		Grüne Pioniere im Osten	79
		<i>Green pioneers in the East</i>	
		Zukunftsthesen	82
		<i>future prospects</i>	
		Abbildungsverzeichnis	94
		<i>index of figures</i>	
		Impressum	96
		<i>legal notice</i>	



# editorial

„Als ältestes an der Wiener Börse notiertes Unternehmen haben wir im Laufe der letzten 14 Jahrzehnte viele Höhen und Tiefen miterlebt – ökonomische, politische,... und ja, auch architektonische. Nicht immer ging es uns gut. Doch wenn wir vom heutigen Standpunkt unsere Firmengeschichte betrachten, waren die schlechten Jahre lehrreich und alle anderen erfolgreich.“

*As the oldest company traded on the Vienna Stock Exchange we experienced highs and lows over the past 14 decades – economically, politically, ... and, yes, also architecturally. We were not always doing fine. But from today's standpoint the bad years in our company's history were instructive while the other years were successful.*



Die Vorstände der UBM Realitätenentwicklung AG, fotografiert in der Wiener Börse:

*The Management Board of UBM Realitätenentwicklung AG  
(picture taken at the Vienna Stock Exchange):*

*v.l.n.r. f.l.t.r.*

DI Martin Löcker,

Heribert Smolé,

Mag. Karl Bier

(Vorsitzender chairman)



**DE Die UBM Realitätenentwicklung AG und die Wiener Börse verbindet eine lange Geschichte:**

Die damals neu gegründete Union-Baumaterialien-Gesellschaft wurde am 10. April 1873 in den Handel an der Wiener Börse aufgenommen. Heute notiert die Aktie der UBM im Standard Market der Wiener Börse. Das Unternehmen verpflichtet sich seinen Aktionären und der Öffentlichkeit gegenüber zu einem gewissen Maß an Transparenz und zu regelmäßiger Berichterstattung. UBM zeigt eindrucksvoll, dass sich nicht nur ein Blick in den Prime Market der Wiener Börse, in dem zahlreiche Weltmarktführer listen, sondern auch ein Blick auf die Einheitswerte lohnt. Dort notieren viele österreichische Traditionsbetriebe, die Beständigkeit und Nachhaltigkeit verkörpern, wie auch die UBM Realitätenentwicklung AG, die in den vergangenen 140 Jahren zu einem kompetenten und internationalen Immobilienentwickler herangewachsen ist.

Auch der Wiener Finanzplatz hat in den letzten 140 Jahren eine beeindruckende Entwicklung erlebt. Krisen wurden überwunden – vom sagenumwobenen schwarzen Freitag am Ende der Gründerzeit bis zur Subprime-Krise – und Aufschwünge und technologi-

sche Neuerungen erlebt, etwa vom Parketthandel zum vollelektronischen Handel. Die Wiener Börse wandelte sich mit der Privatisierung der Börsekammer und dem Zusammenschluss mit der Österreichischen Termin- und Optionenbörse (ÖTOB) in ein modernes Dienstleistungsunternehmen. Ebenso wie vor 140 Jahren, kommt der Wiener Börse und seinen Unternehmen eine wichtige Rolle im zentral- und osteuropäischen Raum zu. Im Verband und durch Synergien mit den Partnerbörsen Budapest, Laibach und Prag unter dem Dach der CEE Stock Exchange Group wird die Liquidität der einzelnen Kapitalmärkte optimal gestärkt.

Für den österreichischen Kapitalmarkt und seine Unternehmen gelten die hohen internationalen Standards. Und davon profitiert die gesamte Wirtschaft, denn eine funktionierende Volkswirtschaft benötigt Risikokapital und eine gut entwickelte Börse für die Unternehmensfinanzierung sowie für den Unternehmergeist und die Innovationskraft eines Landes. Wir danken der UBM Realitätenentwicklung für ihre jahrhundertelange Treue. Zum 140. Jubiläum gratulieren wir ganz herzlich im Namen der Wiener Börse und wünschen auch weiterhin viel Erfolg!

**Mag. Birgit Kuras, Dr. Michael Buhl**  
Vorstand der Wiener Börse AG

**EN** The UBM Realitätenentwicklung AG and the Vienna Stock Exchange share a long history:

*On 10 April 1873, the newly established Union-Baumaterialien-Gesellschaft was first traded on the Vienna Stock Exchange. Today, UBM stock is listed in the Standard Market of the Vienna Stock Exchange. The company is committed to its shareholders and to the public to provide a certain degree of transparency and to report regularly. UBM impressively shows that not only the Vienna Stock Exchange's Prime Market values, which list numerous world leaders, are worth a look, but also the Standard Market values. It is there that many traditional Austrian companies are to be found that embody stability and sustainability, like UBM, which has grown into a competent international real estate developer over the past 140 years.*

*Vienna has also developed as a centre of finance quite impressively over the last 140 years. It overcame crises – from the fabled Black Friday marking the end of the economic boom of the 19th century, to the subprime crisis – and it experienced upturns and technological innovations, such as the change from floor trading to fully electronic trading. The Vienna*

*Stock Exchange has been transformed by the privatisation of the Exchange Chamber and the merger with the Austrian Financial Futures Contracts and Options Exchange (ÖTOB) into a modern service enterprise.*

*Just as 140 years ago, the Vienna Stock Exchange and its listed businesses play an important role in Central and Eastern Europe. Under the auspices of the CEE Stock Exchange Group, the liquidity of the individual capital markets is strengthened to the optimum by cooperating with and enjoying the synergies of partner stock exchanges in Budapest, Ljubljana and Prague.. High international standards apply for the Austrian capital market and its activities. And this benefits the whole economy, because a functioning economy requires risk capital and a well-developed stock exchange for corporate financing and boosting the country's entrepreneurial spirit and innovative strengths. We thank UBM Realitätenentwicklung for its century-long loyalty. On behalf of the Vienna Stock Exchange, we warmly congratulate you on your 140th anniversary and wish you success in the future.*

**Mag. Birgit Kuras, Dr. Michael Buhl**  
Management board Wiener Börse AG

7

# Jubiläum

DIE WIENER BÖRSE GRATULIERT  
ZUM 140-JÄHRIGEN BESTEHEN

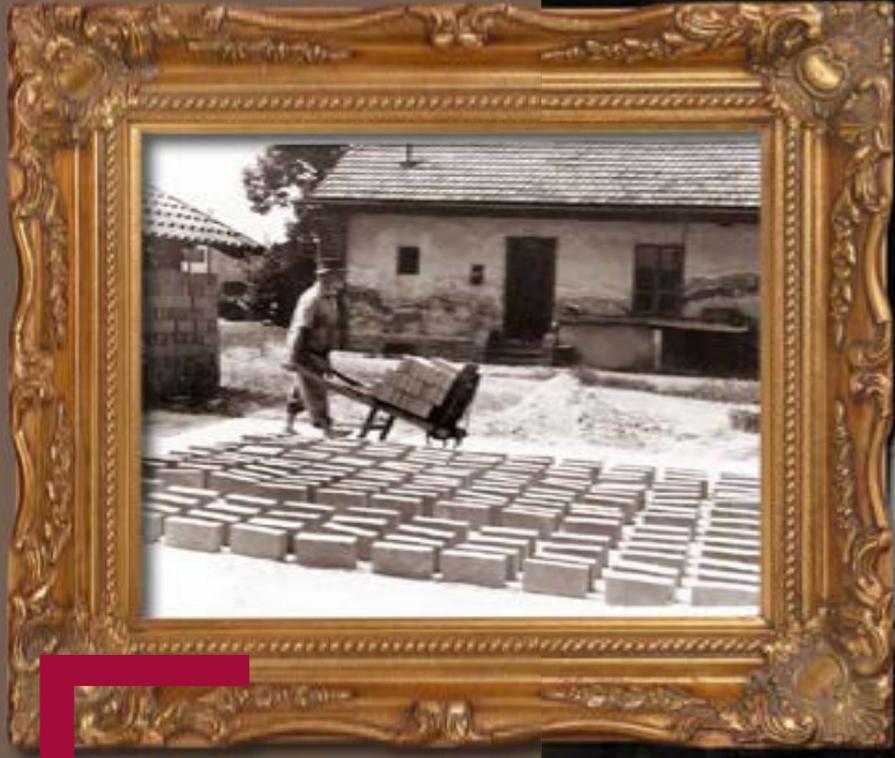
*anniversary*

THE VIENNA STOCK EXCHANGE  
CONGRATULATES ON 140TH ANNIVERSARY

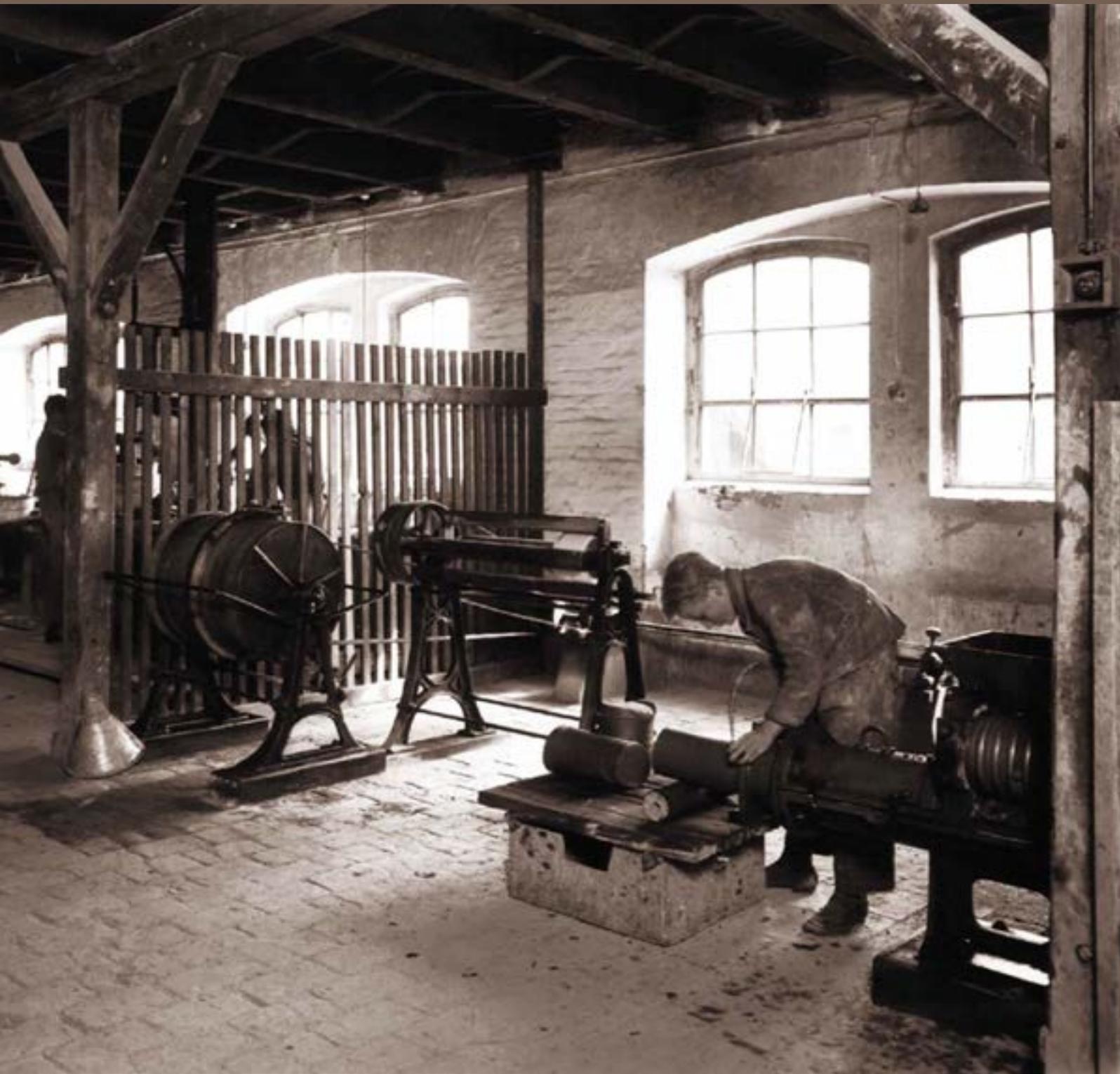


Abb.: Wiener Börse,  
Schottenring  
Fig.: Vienna Stock  
Exchange, Schottenring

Abb.: Ziegelbrennerei  
Fig.: brickworks



# GESCHICHTE



OUR HISTORY *from* 1873 *till* 1990

# UBM



## Erfolgreich seit 1873

*Successful since 1873*

In den letzten 140 Jahren hat Zentraleuropa gute und schlechte Zeiten erlebt. Hochkonjunktur und Depression haben einander abgewechselt. Nur wenigen Unternehmen ist es gelungen, die häufigen konjunkturellen und politischen Veränderungen unbeschadet zu überstehen.

- 10 Die Union-Baumaterialien-Gesellschaft, die heute unter dem Namen UBM Realitätenentwicklung AG firmiert, konnte sich glänzend behaupten.

Over the past 140 years, Central Europe has seen good and bad times. Economies have alternated between boom and depression. Only a few companies have managed to survive the frequent economic and political changes unscathed. Union-Baumaterialien-Gesellschaft, which operates today under the name UBM Realitätenentwicklung, has held its ground brilliantly.

DE

Die lange Historie macht das Unternehmen und die Menschen, die dahinter stehen, einzigartig.

Mit der Niederlage von Königgrätz im Jahr 1866 wird der Grundstein für den wirtschaftlichen Aufschwung der Donaumonarchie gelegt. Eine um sich greifende industrielle Revolution und Impulse aus der Realunion mit Ungarn setzen erstaunliches Wachstum in Gang. Gewaltige Infrastrukturprojekte, wie die 1869 begonnene Donau-regulierung, der Ausbau des Eisenbahnnetzes oder die Vorbereitungen für die Weltausstellung 1873, schaffen Arbeit für Zehntausende und steigern die Konsumkraft enorm. Insgesamt gilt die Periode ab 1867 in der österreichischen Ökonomie als die Gründerzeit schlechthin.

EN

Our long history makes the company and the people behind it unique.

*The battle at Königgrätz in 1866 paves the path for economic growth of the Danube monarchy. After leaving the German federation, the Austrian sphere of interest shifts to Southeast Europe. The industrial revolution and the momentum from the real union with Hungary trigger amazing growth. Tens of thousands of people find work in huge infrastructure projects, like the Danube river regulation which begun in 1869, the expansion of the railway network, and the preparations for the 1873 World Exhibition. Purchasing power rises dramatically. The period after 1867 is referred to as Gründerzeit, or "founding era", a period of vast economic growth.*

Das aufkommende industrielle Massenzeitalter revolutioniert vor allem das Bauwesen. Auch die Bewirtschaftung von Grundstücken an sich wird professionalisiert. Landesherrliche Vorrechte fallen, Bodenunternehmen oder Terraingesellschaften werden zu den Vorläufern der heutigen Immobilienentwickler.

Die Gründung der Union-Baumaterialien-Gesellschaft fällt in diese Zeit des großen Aufbruchs. Am 3. März 1873 konstituiert sich die Firma unter Verwaltungsratspräsident Ludwig Baron von Wattmann und Vizepräsident Georg Bucher. Nach der historischen Satzung zählen Kauf, Verkauf, Parzellierung und Verwertung von unbeweglichen Gütern jeder Art, Übernahme und Herstellung von Bauten sowie Erwerb und Betrieb von Ziegeleien, Steinbrüchen, Kalköfen, Zement-, Eisen-, Metall-, Säge- und Kohlewerken zum Unternehmensgegenstand.

Die neue Unternehmung kommt von Anfang an gut ins Geschäft. Zu den ersten Aufträgen zählt die Herstellung der Kaimauern des Budapester Donauufers. Die Auftragsbücher schwellen an. In der sich immer mehr überhitzenden Konjunktur sind Rohstoffe für den Bau, wie Ziegel oder Holz, besonders nachgefragt. Schon am 10. April 1873 geht die Union-Baumaterialien-Gesellschaft an die Wiener Effektenbörse. Die Stimmung am Aktienmarkt ist euphorisch, die Kurse schnellen in die Höhe. Auch die Immobilienpreise steigen. Hypothekenbanken überschwemmen den Markt mit Liquidität durch Ausgabe von Pfandbriefen. Als Sicherheit genügen auch halbfertige oder geplante Bauten. Ein Vergleich mit den mortgage loans zu Beginn dieses Jahrhunderts drängt sich geradezu auf. Das Ergebnis ist 1873 dasselbe wie in der Subprime-Krise. Schon eine Woche nach Eröffnung der Weltausstellung kommt das böse Erwachen: Allein am 9. Mai, einem Freitag, melden 120 Unternehmen Konkurs an. Die Börse bricht zusammen. „Binnen weniger Stunden waren Millionen von Agio mit dem Schwamm von der Tafel fortgewischt. In den nächsten 24 Stunden verzeichneten die Kurse Einbußen von Hunderten von Millionen“, berichtet die Zeitung. Der Frankfurter Aktionär in ihrer Ausgabe vom 13. Mai 1873 über die Geschehnisse an der Wiener Börse. Der Baisse folgt eine Periode hartnäckiger wirtschaftlicher Depression.

Der „Schwarze Freitag“ springt auf ganz Europa über und führt zur ersten großen Rezession der Wirtschaftsgeschichte.

Die Grundstückspreise reagieren besonders sensibel. Es kommt zu totaler Stagnation, Immobilienprojekte werden zurückgestellt, Baustellen stillgelegt. Für die meisten der in der vorherigen Euphorie gegründeten Aktiengesellschaften bedeutet es das völlige Aus.

*The emerging age of industrialization and mass production particularly revolutionises the construction industry. Before, it was organised like other commercial guilds, the work was done by a few trained professionals and many labourers. New technology standardises production techniques and modern materials multiply construction output. The management of property is also professionalised. The privileges of sovereign estates are abolished, “ground operators” and “terrain companies” become the forerunners of today's real estate developers.*

*Union-Baumaterialien-Gesellschaft was established in this period of great innovations. On 3 March 1873, the company was established by President of the Board Baron Ludwig von Wattmann, and Vice President Georg Bucher. According to the historic bylaws, the registered nature and purposes of the business include purchase, sale, allotting and utilisation of immovable property of every kind, acquisition and construction of buildings, and purchase and operation of brick kilns, stone quarries, lime kilns, cement, iron, metal, and sawdust and coal plants. The new venture does well from the start. Among its first contracts is the construction of the quay walls on the banks of the river Danube in Budapest. The list of orders gets longer. In the increasingly overheating economy, raw materials for construction, such as brick and wood, are in particular demand. On 10 April 1873, shares of the Union-Baumaterialien-Gesellschaft are first traded at the Vienna Stock Exchange. The mood in the stock market is euphoric, shares prices skyrocket. Real estate prices also rise. Mortgage banks flood the market with liquidity by issuing covered bonds. Even partly-built and planned buildings are accepted as securities. One can't help being reminded of the mortgage loans at the beginning of this century. In 1873, the results are the same as in 2007. A rude awakening comes one week after the opening of the World Exhibition: On 9 May alone, a Friday, 120 companies file for bankruptcy. The stock market collapses. “Black Friday” spreads through the European economy and causes the first major recession in economic history. Land prices are*

Abb. links oben : Nach Einzahlung der ersten dreißig Prozent des Kapitals gab die neugegründete Allgemeine österreichische Baugesellschaft Interimsscheine auf die Aktie im Nominale von 200 Gulden aus.

Fig. top left: When the first thirty per cent of the capital had been paid up, the newly founded Allgemeine österreichische Baugesellschaft issued interim certificates for shares at a nominal value of 200 guilders.

Die Union-Baumaterialien-Gesellschaft überlebt die Krise dank guter Kapitalausstattung und eines soliden Geschäftsmodells.

Außerdem verfügt die Unternehmung bereits in der Anfangszeit über einen umfangreichen Realbesitz an Grundstücken, was sich bei der Erhaltung des Vermögens als besonders vorteilhaft erweist. Um dem Abschwung entgegenzuwirken, räumt der Fiskus allen zwischen 1874 und 1876 entstehenden Bauwerken eine 25-jährige Steuerfreiheit ein. Konjunkturpakete sind also keine Erfindung der Gegenwart. Trotzdem fällt der Ziegelpreis von 32 Gulden pro 1.000 Stück in der Hochkonjunktur auf 15 Gulden.

Obwohl die Weltwirtschaftskrise auch die Union-Baumaterialien-Gesellschaft beeinträchtigt, geht das Unternehmen schon bald wieder auf Expansionskurs. Unter Max Gerstle – er gehört ab 1873 dem Verwaltungsrat an und war seit 1883 für 40 Jahre dessen Präsident – erwirbt die Union-Baumaterialien-Gesellschaft neue Ziegeleien in Siebenhirten, Vösendorf und Brunn am Gebirge. Durch die antizyklischen Zukäufe avanciert die Union-Baumaterialien-Gesellschaft nach Wienerberger zum zweitgrößten Ziegelerzeugungsbetrieb in der Monarchie mit zehn Werken und über 2.000 Arbeitern. Zur Abrundung des Baustoffangebotes erwirbt die börsennotierte Gesellschaft auch Zimmereien und Sägewerke. Ab 1904 kommt es sowohl in der Weltwirtschaft als auch in Österreich zu einer Wiederbelebung der Konjunktur. Eine Krise, ausgelöst durch die Annexion Bosnien und Herzegowinas im Jahr 1908, unterbricht die im Wesentlichen bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges anhaltende Belebung nur kurz. Der Aufschwung wird auf monetärer Seite durch einen liquiden Geldmarkt und niedrige Zinssätze getragen. Auch die Rüstungspolitik und verschiedene infrastrukturelle Investitionen der öffentlichen Hand wirken sich konjunkturfördernd aus. Davon profitiert nicht nur die Baustoffproduktion, auch der Handel mit Grundstücken floriert. Am Vorabend des 1. Weltkrieges sind die Menschen voller Optimismus. Bessere Versorgung, neue Infrastruktureinrichtungen, neue Formen der Kommunikation und zahlreiche ebenso bahnbrechende wie nützliche Erfindungen schaffen eine bis dahin nie gekannte Aufbruchstimmung.



*particularly sensitive. In an era of complete stagnation, real estate projects are deferred, construction sites are shut down. This is the end for most of the limited companies established during the euphoria.*

Union-Baumaterialien-Gesellschaft survives the crisis thanks to its solid capital base and sound business model.

*In addition, the company owned an extensive amount of real estate since the early days, which proves to be a particularly advantageous way of retaining assets. To counter the downturn, the treasury grants a 25-year tax exemption on all properties developed from 1874 to 1876. Stimulus packages are obviously not a modern invention. Nevertheless, the price of bricks falls from 32 guilders per 1,000 during the boom to 15 guilders. Although the global economic crisis also affects Union-Baumaterialien-Gesellschaft, the company soon returns to a course of expansion. Under Max Gerstle, who became a member of the board in 1873, and was its president for 40 years since 1883 Union-Baumaterialien-Gesellschaft acquired new brick manufacturers in Siebenhirten, Vösendorf and Brunn am Gebirge. Through these acquisitions, Union-Baumaterialien-Gesellschaft becomes, after Wienerberger, the second largest manufacturer of bricks in the monarchy, with ten plants and about 2,000 workers. To round off its inventory of building materials, the listed company also acquires carpenters and sawmills. Prior to the First World War, people were full of optimism. Better supply, new infrastructural facilities, new types of communication and numerous groundbreaking and useful inventions created an unprecedented atmosphere of departure.*

12



**Max Gerstle**  
Präsident des Verwaltungsrats  
der Union Baumaterialien  
von 1883 bis 1923

*President of the management board  
of Union-Baumaterialien-Gesellschaft  
from 1883 to 1923*



**DI Horst  
Pöchhacker**  
PORR-Generaldirektor  
seit 1. November 1982  
und UBM-Aufsichtsrat  
seit 3. September 1987



*CEO of PORR since  
1 November, 1982 and  
member of the manage-  
ment board of UBM  
since 3 September, 1987*

Abb. links oben: Das UBM Logo auf einem Ziegel

Abb. oben : Wien im Jahr 1873 nach einer Zeichnung von Ladislaus Eugen Petrovits

*Fig. top left: The UBM logo on a brick*

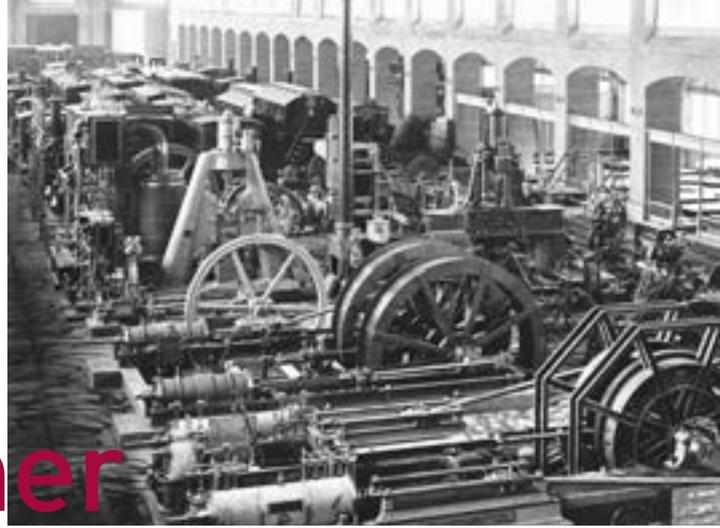
*Fig. above: A sketch of Vienna by Ladislaus Eugen Petrovits, 1873*

**Gegründet**

3. März 1873

*Founded*

*3 March, 1873*



# Ein erfolgreicher Weg seit 140 Jahren

DIE LANGE HISTORIE MACHT DAS UNTERNEHMEN UND DIE MENSCHEN, DIE DAHINTER STEHEN, EINZIGARTIG.



*A successful way, since 1873*

THE LONG HISTORY MAKES THE COMPANY AND THE PEOPLE BEHIND IT UNIQUE.

# 1873

**UBM History**

14

Zeitgeschichte: 1873



Abb.: UBM Handelssaal

Fig.: The UBM Trading Floor

Die Gründung der UBM fällt in eine Zeit des großen Aufbruchs. Am 3. März 1873 wird die Union-Baumaterialien-Gesellschaft von Ludwig Baron von Wattmann und Georg Bucher gegründet. Von Beginn an darf sich das Unternehmen über viele spannende Aufträge erfreuen. Zu den ersten Bauprojekten gehört die Errichtung der Kaimauern des Budapester Donaufers. Bereits einen Monat nach Firmengründung geht die Union-Baumaterialien-Gesellschaft am 10. April 1873 an die Wiener Effektenbörse. Seit damals und bis heute sind UBM und die Wiener Börse eng miteinander verbunden und können auf eine lange gemeinsame Geschichte zurückblicken.

*The whole country was about to enter into a new era when Ludwig Baron von Wattmann and Georg Bucher founded UBM or Union-Baumaterialien-Gesellschaft, as it was then called, on 3 March 1873. From the very beginning, the company was commissioned to realize a number of interesting building projects, e.g. the quay walls on the banks of the Danube River in Budapest. On 10 April 1873, only one month after foundation, it was already listed on the Vienna Stock Exchange. UBM and the Vienna Stock Exchange have maintained close relations since then, and they can look back on quite a long history together.*



Abb.: Weltausstellung, Wien, 1873  
Die Innenansicht einer Maschinenhalle.  
Fig.: World exhibition in Vienna, 1873  
The plant floor. Interior view.

## Weltausstellung in Wien

1. Mai 1873

Als Schauplatz für die Weltausstellung, die das nach einigen verlorenen Kriegen wiedererstarke Selbstbewusstsein Österreich-Ungarns zum Ausdruck bringen soll, wird der Prater gewählt. Seine Fläche ist 5 mal so groß wie die Pariser Champs Élysées, Austragungsort der vorherigen Weltausstellung. Ein ambitioniertes Unternehmen, das nur eine Woche später vom Börsenkrach und von der Großen Depression überschattet wird.

## The Vienna World Exhibition

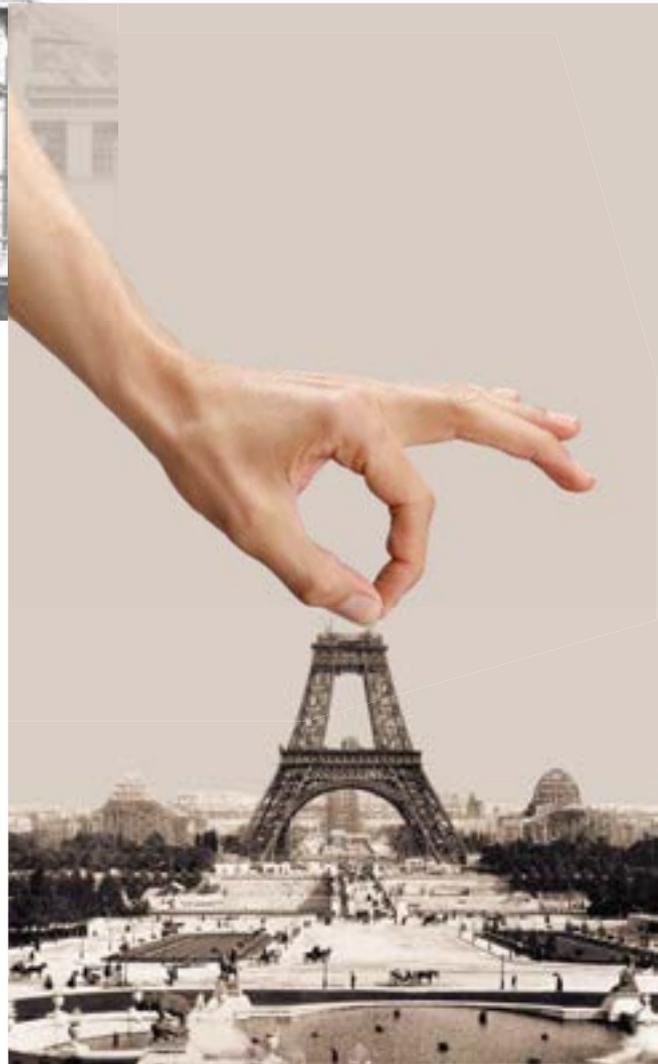
1 May, 1873

*The Prater is chosen as venue for hosting the world's fair, which is to express Austro-Hungary's new-found self-confidence after several lost wars. Its area size is 5 times larger than the Champs-Élysées in Paris, the venue for the previous world exhibition. This ambitious undertaking is overshadowed by the stock market collapse and the Great Depression only a week later.*



3  
15

Abb.: Weltausstellung in Wien  
Fig.: The Vienna World Exhibition



## 1887-1889

### Bau des Eiffelturms in Paris

Der 324 Meter hohe Eisenfachwerkurm wird unter der Leitung von Gustave Eiffel nach Plänen des Architekten Charles Léon Stephen Sauvestre und einer Konstruktionsidee von Maurice Koechlin errichtet. Der Eiffelturm ist monumentales Eingangsportal zur Weltausstellung 100 Jahre nach der Französischen Revolution und bis zur Fertigstellung des Chrysler Buildings 1930 in New York das höchste Bauwerk der Welt.

## 1887-1889

### The Construction of the Eiffel Tower in Paris

*The tower, a wrought iron structure, is 324 meters tall. It was built under the management of Gustave Eiffel on the basis of plans provided by the architect Charles Léon Stephen Sauvestre and a design originated by Maurice Koechlin. The Eiffel Tower is the monumental entrance arch to the World's Fair in the year of the 100th anniversary of the beginning of the French Revolution. It is the world's tallest structure until the completion of the Chrysler Building in New York in 1930.*

Abb.: Der Eiffelturm zur Hälfte des Baufortschritts  
Fig.: Eiffel Tower Being Constructed Halfway

## 1887 - 1889

# Griff nach Bewährtem und Neuem in der Architektur

*Reverting to established and  
new ideas in architecture*

## Historismus

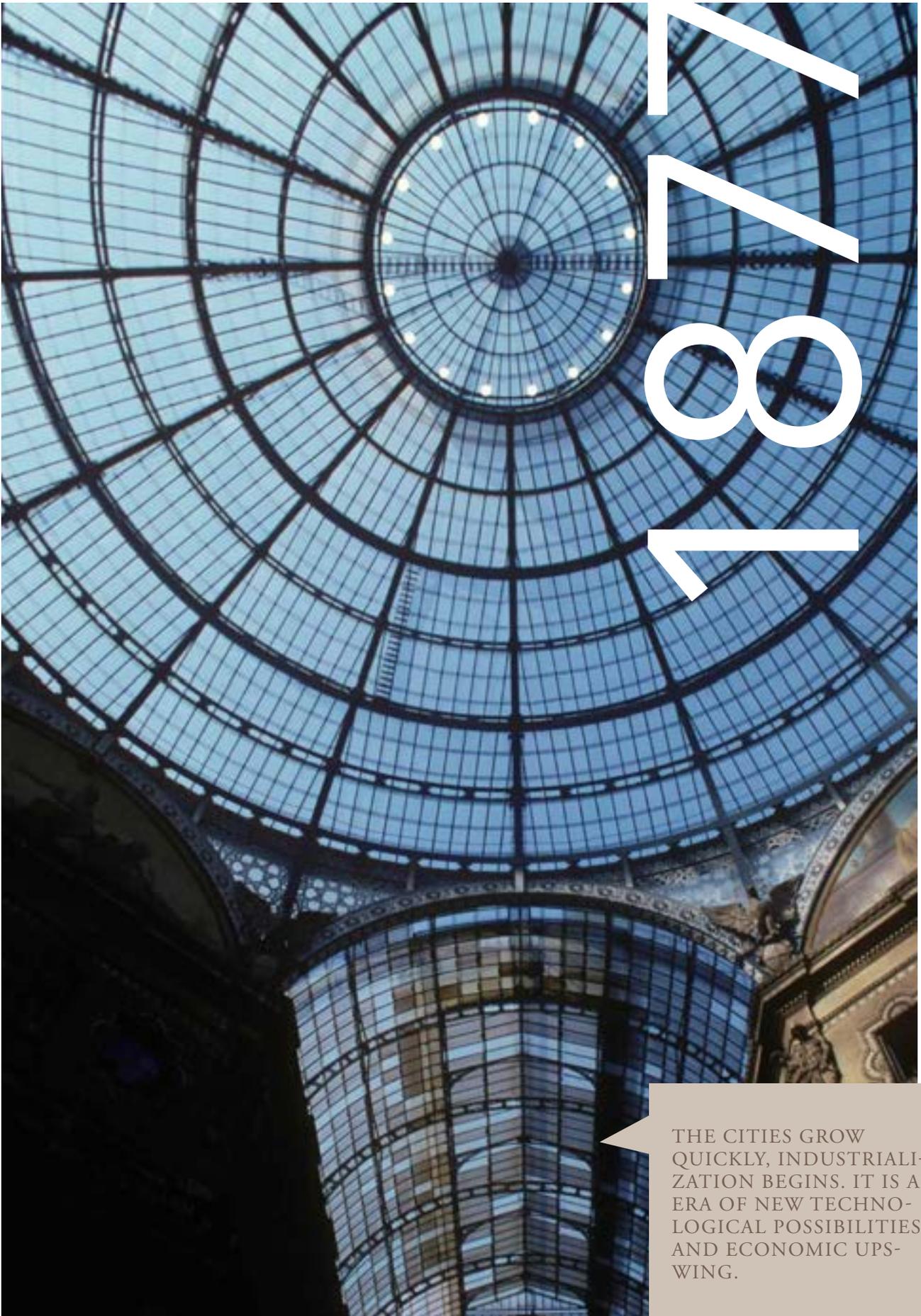
1830 - ca. 1900

*Historicism  
1830 - ca. 1900*

**DE** Typisch für die Architektur des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jhdts. ist ihr Stilpluralismus. Neoromanik, Neogotik, Neorenaissance und Neobarock treten gleichzeitig nebeneinander, gegen Ende dieser Stilepoche sogar an ein und demselben Bauwerk auf. Die Städte wachsen schnell, die Industrialisierung setzt ein. Es ist eine Zeit neuer technologischer Möglichkeiten und wirtschaftlichen Aufschwungs – aber auch der stilistischen Unsicherheit und kulturellen Orientierungslosigkeit. Denn Bevölkerungsexplosion und ein aufstrebendes neues Bürgertum lösen einen Bauboom aus, der keine Zeit lässt, um einen eigenen Kunst- bzw. Baustil zu entwickeln. Den Ausweg finden die Architekten jener Zeit im Rückgriff auf bewährte historische Stilmuster. Die Moderne wird den Historismus lange als zu wenig originell bewerten. Dabei findet sich das Historisierende ausschließlich in der Fassadengestaltung, während Baukonstruktion und Raumgestaltung neuesten Kenntnissen entsprechen. Es findet eine Trennung in die zwei Berufsgruppen Architekt und Ingenieur statt. Backstein, Naturstein, Holz und Eisen sind die bewährten Baustoffe. Ein farbiger Anstrich gilt als verpönt, eine natürliche Fassadenoptik überwiegt.

**EN** *Pluralism of style is a trademark of architecture in the late 19th and early 20th centuries. Neo-Romanesque, neo-Gothic, neo-Renaissance and neo-Baroque styles are used in contemporary works and, towards the end of the epoch, even in one and the same structure. The cities grow quickly, industrialization begins. It is an era of new technological possibilities and economic upswing – but also of stylistic uncertainty and cultural disorientation. The population explosion and a rising new bourgeoisie trigger a construction boom that leaves no time for developing a special artistic or architectural style. The architects find a way out: They revert to established patterns from earlier epochs. For a long time the Modern Age will misinterpret historicism as lacking in originality. But the historicist elements are used exclusively in façade design, whereas the latest know-how is applied in structural design and interior design. Two distinct professions emerge: architect and engineer. Brick, natural stone, wood and iron are proven building materials. The natural look of unpainted façades exposing the natural building material prevails.*

DIE STÄDTE WACHSEN SCHNELL, DIE INDUSTRIALISIERUNG SETZT EIN. ES IST EINE ZEIT NEUER TECHNOLOGISCHER MÖGLICHKEITEN UND WIRTSCHAFTLICHEN AUFSCHWUNGS.



1877

THE CITIES GROW QUICKLY, INDUSTRIALIZATION BEGINS. IT IS AN ERA OF NEW TECHNOLOGICAL POSSIBILITIES AND ECONOMIC UPSWING.

Abb.: The Bridgeman Art Library – Blick nach oben auf eine Glaskuppel und das Pendentif, Fertigstellung 1877

Fig.: The Bridgeman Art Library – Upward view of the glass dome and pendentive, completed 1877

# Zeit der klugen Strategien und spannenden Innovationen

*A time of smart strategies and exciting innovations*



# 19

18

## UBM History

**30 Prozent**  
Anteile für UBM

*1912 hält die heutige UBM einen Anteil von 30 Prozent am Wiener Ziegelkartell, was der Grund für den Einstieg der Allgemeinen österreichischen Baugesellschaft sein dürfte.*

Die spätere PORR will sich in der Baustoffversorgung möglichst unabhängig machen. Da ihre Hausbank, die Bodenkreditanstalt, die Errichtung eines maschinell betriebenen Ziegelwerks nicht finanzieren möchte, erwirbt man am 10. Oktober 1912 mit insgesamt 14.000 Aktien die Majorität an der Union-Baumaterialien-Gesellschaft, die damals ihrerseits wiederum an der Wienerberger Ziegelfabriks- und Baugesellschaft beteiligt war. 1916 wird erstmals das bisherige Geschäftsmodell modifiziert. Die Union-Baumaterialien-Gesellschaft tauscht mit Wienerberger ihre Ziegelwerke gegen 420.000 Quadratmeter Baugrund in Wien.

Zusätzlich erhält die Union-Baumaterialien-Gesellschaft für die Sacheinlage zehn Prozent des Aktienkapitals von Wienerberger. Fortan konzentriert sich die Gesellschaft auf den Realitätenhandel, der Handel mit Baustoffen aller Art wird zurückgefahren.

*In 1912, the company that is today's UBM, holds a 30 percent share of the Viennese brick cartel, which is probably why the Allgemeine österreichische Baugesellschaft gets on board.*

*The company, which ultimately becomes PORR, wants to be as independent as possible in its access to building materials. On 10 October 1912, after its bank, the Bodenkreditanstalt, refuses to finance the establishment of mechanically driven brickworks, the company acquires the majority of Union-Baumaterialien-Gesellschaft – which itself has a share in the Wienerberger brick and construction company – by purchasing a total of 14,000 shares. In 1916, the current business model is modified for the first time. The expansion of the City of Vienna forces Wienerberger to look for a replacement for its clay mining sites in Wienerberg. As a result, Union-Baumaterialien-Gesellschaft exchanges its brickworks located in Wiener Neudorf and Guntramsdorf for 420,000 square metres of Wienerberger's building land in Vienna. In addition, Union-Baumaterialien-Gesellschaft receives ten per cent of Wienerberger's share capital. Henceforth, the company focuses on the trading of real estate and scales back its trade in building materials of all kinds.*

**30 percent**  
*share for UBM*

Abb.: Fließband im Ford Werk, USA, 1913

Fig.: Production line at the Ford company, USA, 1913



# 12

19

## Fließband

Henry Ford, 1913

*Moving Assembly Line  
1913, Henry Ford*

Das Prinzip der Fließbandarbeit wird in den Chicagoer Schlachthöfen zwischen 1850 und 1900 entwickelt, um die auf das Dreifache angewachsene Bevölkerung schneller und billiger mit Frischfleisch zu versorgen. Der New Yorker Ingenieur Frederick W. Taylor und der Farmersohn Henry Ford verfeinern es. Ford, der für die breite Masse erschwingliche Autos bauen will, errichtet mit Hilfe des Ingenieurs Sorensen und des Vorarbeiters Lewis im Jahr 1913 ein permanentes Fließband, die erste „moving assembly line“. Sein legendäres „Modell T“, auch „Tin Lizzy“ genannt, rollt als erstes Auto wortwörtlich vom Fließband.

*The principle of assembly line work is developed in Chicago's meat-packing plants between 1850 and 1900 to supply the population, which has tripled, with fresh meat more quickly and cost-effectively. The New York engineer Frederick W. Taylor and Henry Ford, a farmer's son, refine the method. In the year 1913 Ford, who wants to make automobiles affordable and accessible to the common man, develops a permanent assembly line with the help of his engineer Sorensen and the foreman Lewis, the first "moving assembly line". His legendary "Model T", also known as the "Tin Lizzy", is the first car to literally roll off the assembly line.*

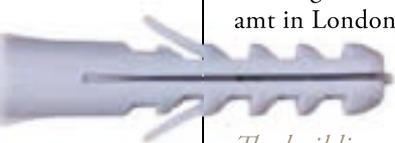


1912 HÄLT DIE HEUTIGE UBM  
EINEN ANTEIL VON 30 %  
AM WIENER ZIEGELKARTELL

## Dübel, 1911

*Dowels, 1911*

Der erste industriell gefertigte Spreizdübel wird 1910 vom Bauunternehmer John Joseph Rawlings erfunden und 1911 beim Patentamt in London angemeldet.



*The building contractor John Joseph Rawlings invented the first industrially manufactured expansion dowel in 1910 and applied for a patent with the Patent Office London in 1911.*

## Rostfreier Stahl

Die Firma Krupp

## Non-Rusting Steel

the Krupp Company

Als Erfinder des nichtrostenden Stahls (Nirosta) gilt Harry Brearley, der das Patent 1913 anmeldet und 1919 erteilt bekommt. Doch sein wahrer Entdecker ist der Physiker Benno Strauß, Leiter des Labors für Materialforschung bei der Firma Krupp im Herbst 1912. Um den Wettbewerbsvorteil so lange wie möglich zu nutzen, reicht man das Patent aber unter dem Namen eines unbekanntenen Mitarbeiters ein. Als erstes Gebäude erhält das Chrysler Building 1930 in New York eine Spitze aus Edelstahl.

*Harry Brearley is credited with the invention of non-rusting steel (Nirosta); he files a patent application in 1913, which is granted in 1919. But it is the physicist Benno Strauß, head of the Laboratory for Materials Research at the Krupp Company, who actually discovered it in fall 1912. To make the competitive advantage last as long as possible the patent application is filed in the name of a fameless employee. The Chrysler Building is the first building in New York to be equipped with a stainless steel top (1930).*



“

SEINE VERTRETER  
LEHNEN DIE INDUS-  
TRIELLE FERTIGUNG  
AB UND STILISIEREN  
DIE NATUR ALS GEGEN-  
ENTWURF ZU DEN  
RASCH WACHSENDEN  
INDUSTRIESTÄDTEN.

Abb.: Lettland, Riga, Stiegenhaus in einem Jugendstil-Haus  
Fig.: Latvia, Riga, Staircase in an Art Nouveau house

# Architektur der Details in einer Zeit der Widersprüche

*Architecture of details in an era of contradictions*

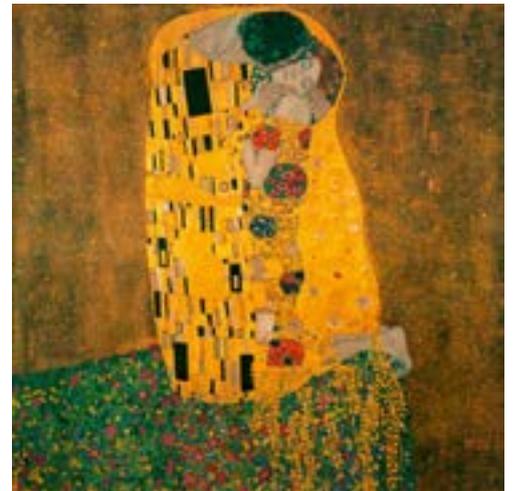
21

**DE** Das sogenannte Fin de Siècle ist geprägt von widersprüchlichen Tendenzen. Ein ganzer Kontinent schwankt zwischen Endzeitstimmung und Zukunftseuphorie. Im Bewusstsein, dass eine Epoche enden wird, macht sich ganz Europa frei vom Historismus, der Jugendstil entsteht. Ganz Kinder jener paradoxen Zeit, wenden sich seine Vertreter gleichzeitig dem Elitären wie dem Populären zu. Sie lehnen die industrielle Fertigung ab und stilisieren die Natur als Gegenentwurf zu den rasch wachsenden Industriestädten. Sie bevorzugen kostbare Materialien, die allerdings nur für das kaufkräftige Großbürgertum erschwinglich sind. Kein dekoratives Element wird dem Zufall überlassen, es herrscht absolute Perfektion in Planung und Ausführung. Zwei Gestaltungsrichtungen lassen sich in dieser Epoche ausmachen: eine organische, überschwängliche im Stil eines Antoni Gaudí und eine etwas schlichtere Formensprache, wie sie etwa Josef Maria Olbrich verwendet. Neben Sandstein sind Stahl, Eisen und Glas sehr beliebt. Besonders im organischen Jugendstil lösen sich die symmetrischen Fassaden auf, die Raumaufteilung im Inneren soll sich außen widerspiegeln. Die anfangs handwerklich hergestellten, kostbaren Einzelstücke gehen später in serielle (industrielle) Fertigung.

**EN** *The so-called fin de siècle is characterized by contradictory trends. The whole continent hovers between an apocalyptic mood and euphoria about the future. Knowing that an epoch will end Europe casts off historicism, and Art Nouveau develops. Its proponents, children of their paradoxical times, turn both to elitist and to popular elements. They reject industrial production and stylize nature as counter project to the fast-growing industrial cities. They prefer precious materials, which are only affordable for the well-funded upper classes, however. No ornamental element is left to chance, and there is absolute perfection in design and workmanship. Two design approaches develop during this epoch: an organic, exuberant approach as embraced by Antoni Gaudí, and the more sober design vocabulary favored by Josef Maria Olbrich, for example. Sandstone, steel, iron and glass are very popular materials. Particularly in organic Art Nouveau the symmetry of the façade dissolves to reflect the house's internal structure. The precious individual pieces were initially hand-crafted and later factory-made (industrial production).*

**Jugendstil**  
1890-1914

*Art Nouveau*  
1890-1914



**GUSTAV KLIMT**  
**DER KUSS –**  
**LIEBESPAAR**  
Öl auf Leinwand,  
1908–1909,  
Österreichische  
Galerie Belvedere,  
180 cm × 180 cm.

ITS PROPONENTS  
REJECT INDUSTRIAL  
PRODUCTION AND  
STYLIZE NATURE AS  
COUNTER PROJECT TO  
THE FAST-GROWING  
INDUSTRIAL CITIES.

# Die neue Gesellschaft setzt auf den Bauexport

*The new company focuses on construction export.*

**31. Dezember 1927**

Geburt der PORR

Am 31. Dezember 1927 entsteht die heutige PORR durch Fusion der Allgemeinen österreichischen Bau-gesellschaft mit der PORR Betonbauunternehmung GmbH. Die neue Gesellschaft setzt auf den Bauexport. Erstmals kommt es zu einem Geschäft am französischen Realitätenmarkt. Die Union-Baumaterialien-Gesellschaft erwirbt in der Nähe von Calais Grundstücke und errichtet darauf gemeinsam mit PORR Villen.

22

Die goldenen 20er Jahre enden aber ebenso wie die Gründerzeit mit einer Weltwirtschaftskrise. Das kleine, nunmehr der Kronländer beraubte Österreich trifft die Rezession besonders hart.

## UBM History

*31 December, 1927*

*PORR is founded*

*On 31 December 1927, today's PORR is founded by merging Allgemeine österreichische Baugesellschaft and PORR Betonbauunternehmung GmbH. The new company focuses on construction export. The first deal is concluded on the French real estate market. Union-Baumaterialien-Gesellschaft acquires plots of land near Calais and builds villas in a joint venture with PORR.*

*At the end of the golden 20s, there is a global economic crisis like in the early days of the company. Small Austria, now deprived of its crown lands, is hit particularly hard by the recession.*

19

IN ZEITEN DER WOHNUNGSNOT WIRD DIE ENTWICKLUNG NEUER FUNKTIONALER BAUFORMEN, HAUPTSÄCHLICH UNTER VERWENDUNG VON BETON UND STAHL, WEITER VORANGETRIEBEN. 1927 BEGINNT EINE KURZE PHASE IN DER ZWISCHENKRIEGSZEIT, IN DER DIE KRISE AM BAUSEKTOR ÜBERWUNDEN ZU SEIN SCHEINT.



*In an era of housing shortage the development of new functional designs using mainly concrete and steel is the order of the day. 1927 is the beginning of a short phase in the period between the world wars in which it looks as if the crisis of the construction sector had been overcome.*

1903/04 beginnt man mit der Serienproduktion von Schreibmaschinen der Marke „Continental“, 1927 entwirft man die Continental-Kleinschreibmaschine. 1929 geht die erste Serie der „Klein-Continental“ vom Fließband, Versuche zum Bau einer geräuschlosen Schreibmaschine werden gestartet. Die „Continental Silenta“ wird 1932 fertig.

## Continental Standard

4. Dezember 1927



## Continental portable

4 December, 1927

*In 1903/04 "Continental" typewriters start being produced serially; in 1927 the Continental portable typewriter is developed. The first series of the "Continental portable" is produced in 1929; attempts to create a noiseless typewriter are launched. The "Continental Silenta" is completed in 1932.*

27

23

## Transatlantikflug

C. A. Lindbergh

John Alcock und Arthur Whitten Brown gelingt vom 14. auf den 15. Juni 1919 der erste Nonstopflug über den Atlantik von Neufundland nach Irland. Trotzdem geht Charles Lindberghs Flug von New York nach Paris im Mai 1927 in die Luftfahrtgeschichte ein. Sein Nonstop-Alleinflug erlangt Weltruhm.

## Transatlantic Flight

C. A. Lindbergh

*John Alcock and Arthur Whitten Brown make the first nonstop transatlantic flight from 14th to 15th June 1919 from Newfoundland to Ireland. Yet Charles Lindbergh's flight from New York to Paris in May 1927 entered the aviation history books. Unlike the flight of Alcock and Brown his nonstop solo flight wins international fame.*

## Metropolis

Fritz Lang, 1927

Metropolis ist ein monumentaler Stummfilm des deutschen Expressionismus, den Fritz Lang in den Jahren 1925 bis 1926 dreht. Schauplatz ist eine futuristische Großstadt mit ausgeprägter Zweiklassengesellschaft. Dieser Science-Fiction-Film ist der erste seines Genres in Spielfilmlänge und einer der teuersten Filme der damaligen Zeit. Obwohl sie heute zu den bedeutendsten Werken der Filmgeschichte zählt, fällt die zweieinhalbstündige Premierenfassung von Metropolis bei der Premiere am 10. Januar 1927 durch. Am 25. August 1927 läuft in Deutschland bereits die auf knapp zwei Stunden verkürzte Version.

*Metropolis is a monumental German expressionist silent film directed by Fritz Lang in the years 1925 to 1926. Metropolis is set in a futuristic city with a society that has two distinct classes. This is the first feature length science-fiction film and one of the most expensive films ever released up to that point. Although today it is regarded as one of the most important works in the history of the film industry, the premiere of the two-and-a-half hour version of Metropolis on 10 January 1927 flopped. On 25 August 1927 a version cut to less than two hours was released in German cinemas.*



# Bewusstes Bauen mit dem Zweck im Fokus

## Neue Sachlichkeit

1920er – 1930er

*New Objectivity*  
1920s – 1930s

DIE BAUTECHNISCHE GRUNDLAGE BILDEN *Materialien wie Stahl, Glas und Stahlbeton*. IHRE VERTRETER KONZENTRIEREN SICH WIEDER AUF DAS NÜTZLICHE, LEHNEN DIE ÜBERLIEFERTE ARCHITEKTURDEKORATION AB UND FORDERN STATTDESSEN EINE BAUWEISE, DIE SICH ALLEIN AUS DER FUNKTION ERGIBT.

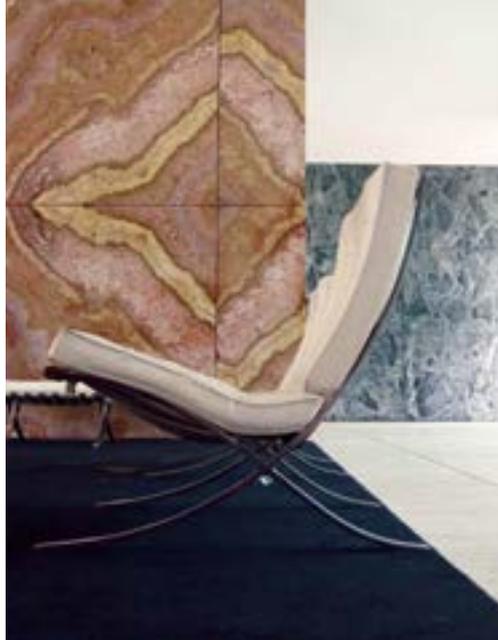


Abb.: Detail von der Barcelona International Ausstellung  
Fig.: Detail at the Barcelona International Exhibition

**DE** Es ist dies eine der Strömungen der Klassischen Moderne, die Ende des Ersten Weltkriegs als Reaktion auf die historisierenden Neo-Stile beginnt. Einige namhafte Künstler wenden sich aber auch vom Jugendstil ab und einem sachlicheren Stil zu. Aussprüche wie „Form follows function“ (Louis Sullivan) und „Less is more“ (Ludwig Mies van der Rohe) sind längst geflügelte Worte. Zu jener Zeit wirken sie ebenso stilprägend wie Adolf Loos' Polemik „Ornament und Verbrechen“. Neue Sachlichkeit ist gefragt. Die bautechnische Grundlage bilden Materialien wie Stahl, Glas und Stahlbeton. Ihre Vertreter konzentrieren sich wieder auf das Nützliche, lehnen die überlieferte Architekturdekoration ab und fordern stattdessen eine Bauweise, die sich allein aus der Funktion ergibt. Zweck- statt Formbau sozusagen. Das vorgefertigte Typenhaus (ein Vorläufer des heutigen Fertigteilhauses), der nach der Sonne ausgerichtete Zeilenbau und funktionale Städte mit getrennten Wohn-, Arbeits- und Freizeitbereichen kommen in Mode.

## *Self-conscious architecture with a focus on functionality*

**EN** *New Objectivity (Neue Sachlichkeit) is one of the trends of Classical Modernism, which begins at the end of World War I as a reaction to the historicizing neo-styles. A number of renowned artists turned also away from Art Nouveau to a more sober style. Statements like "Form follows function" (Louis Sullivan) and "Less is more" (Ludwig Mies van der Rohe) are standard quotations today. At that time they had a style-defining effect, like Adolf Loos's polemic essay "Ornament and Crime". New Objectivity is in demand. Materials like steel, glass and reinforced concrete provide the constructional basis. The advocates of this style focus on usefulness and reject traditional architectural ornament; they strive to create architecture which is defined solely by its functional requirements. Functional building instead of ornamental building, so to speak. Pre-engineered houses in standard designs (predecessors of today's prefabricated houses), south facing ribbon development, functional cities with separation between residential, working and recreation areas come into fashion, with structural skeletons being usually visible but in any case of ascetic sobriety.*

1929

*Materials like steel, glass and reinforced concrete* PROVIDE THE CONSTRUCTIONAL BASIS. THE ADVOCATES OF THIS STYLE FOCUS ON USEFULNESS AND REJECT TRADITIONAL ARCHITECTURAL ORNAMENT; THEY STRIVE TO CREATE ARCHITECTURE WHICH IS DEFINED SOLELY BY ITS FUNCTIONAL REQUIREMENTS.

Abb.: Detail aus Glas, Stein und Chrom im „The Mies van der Rohe Pavillon“, Der Deutsche Pavillon, 1929 für die „Exposició Internacional de Barcelona“ erbaut, Barcelona, Katalonien, Spanien  
Fig.: Detail of glass, stone and chrome in The Mies van der Rohe Pavilion, The German Pavilion, built 1929 for the Barcelona International Exposition, Barcelona, Catalonia, Spain

# Arbeit für viele Hände

*Work for many hands*

26

Dank der strikten Fokussierung auf Sachwerte übersteht UBM auch diese Krise. Betongold hatte schon damals Bestand. Besonders hart trifft die Krise die PORR. Damit der Großaktionär wenigstens einen eingeschränkten Betrieb aufrechterhalten kann, errichtet die Union-Baumaterialien-Gesellschaft ab 1932 gemeinsam mit PORR Wohn- und Geschäftshäuser auf eigene Rechnung.

UBM History

# 1932



Abb.: Die ersten modernen Baugeräte wurden verwendet

Fig.: New modern construction equipment is used

*Thanks to its strict orientation to property, UBM also survives this crisis. Concrete-gold also prevailed then. The crisis hits PORR very badly. From 1932, Union-Baumaterialien-Gesellschaft builds numerous residential and commercial buildings together with PORR on their own account. Thus, the major shareholder can at least sustain restricted operation.*

Glasfaser

1930

In der thüringischen Glasfabrik von Hermann Schuller findet man Ende des 19. Jhs. einen Weg, aus einer Glaschmelze dünne, spinnbare Glasfäden von genau definiertem Durchmesser zu ziehen. Unter dem Namen Stabtrommelabziehverfahren wird der Prozess 1930 zum Patent angemeldet und für eine Vielzahl von Endprodukten verwendet. In Faserrichtung kann sich Licht in den Glasfasern nahezu ungehindert ausbreiten, weshalb Glasfasern zur optischen Datenübertragung verwendet werden. Aber sie finden auch in Beleuchtungsmitteln, in Medizin- und Messtechnik sowie bei Lasern Anwendung.



Abb.: Die Wasserkraftanlage Stollhofen entsteht  
Fig.: Stollhofen water power plant under construction

Als der Erfinder des Magnetbandes gilt der deutsch-österreichische Ingenieur Fritz Pfeumer. 1927 entwickelt er einen Papierstreifen, auf dem gehärteter Stahlstaub mit Lack fixiert ist, und lässt das Verfahren zur Herstellung von „Lautschriftträgern“ am 31. Jänner 1928 patentieren.

## Magnetbänder

1932

Davor erfolgten magnetische Tonaufnahmen auf Draht. Pfeumers Bänder sind 16 mm breit und zweispurig, die Bandgeschwindigkeit beträgt 25 cm/s. Der Prototyp eines Magnetbandgeräts zum Abspielen der Bänder stammt ebenfalls von ihm.

Am 1. Dezember 1932 überlässt er der AEG die Nutzungsrechte.

## Magnetic tape

1932

The German-Austrian engineer Fritz Pfeumer invented magnetic tape for recording sound. In 1927 he developed a recording tape using hardened steel dust bonded to a strip of paper. On 31 January 1928 the recording tape was patented as a method to produce "Lautschriftträger (sound writing storage devices)". Before that, wire had been used for sound recording. Pfeumer's two-track tapes are 16 mm in width, and the tape speed is 25 cm/s. He also developed the prototype of a device for tape recorder playback. On 1 December 1932 he granted AEG the right to use his invention.

## Amphibienfahrrad

1932

### Amphibious Cycle 1932

Ein Amphibienfahrrad kann sowohl auf dem Land als auch auf der Wasseroberfläche mit Pedalantrieb betrieben werden. In den 1880er Jahren wird die Entwicklung von Amphibienfahrrädern angeregt. In 100 Jahren entstehen so immer wieder neue Lösungen. Das erste bekannte funktionstüchtige und erprobte Amphibienfahrrad wird 1910 von Alfred Baumgartner entwickelt. Doch weder dieses noch der 1932 auf der Pariser Messe präsentierte Prototyp „Cyclomer“ ging je in Serie. Erst das 1992 entwickelte SBK Engineering Shuttle-Bike wird serienmäßig produziert. Weitere folgen.

An amphibious cycle is a pedal-driven amphibious bicycle capable of operation on both land and water. In the 1880s the development of amphibious cycles was encouraged. Over a period of 100 years ever new solutions were created. The first functional and proven amphibious cycle was developed by Alfred Baumgartner in 1910. But neither his cycle nor the prototype "Cyclomer", which was presented at the Paris Fair in 1932, ever went into production. The SBK Engineering Shuttle-Bike, designed in 1992, was the first bike to go into production; others followed.

## Glass fiber

1930

In Hermann Schuller's glass factory in Thuringia a method of drawing molten glass into fine glass fibers with precisely defined diameters is developed at the end of the 19th century. A patent application for the "Stabtrommelabziehverfahren (stem drum withdrawal tooling system)" is filed in 1930. It is used for a large variety of end products. Light can be transmitted between the two ends of the glass fiber nearly loss free, and therefore glass fiber is used for fiber-optical data transmission. The uses also include illuminants, medical technology and measurement engineering and lasers.



Abb.: Amphibienfahrrad,  
Paris 1932

Fig.: Amphibious Cycle,  
Paris, 1932

“

ES WERDEN NOCH  
EINMAL ELEMENTE  
FRÜHERER EPOCHEN  
AUFGENOMMEN UND  
IN EIN MONUMENTALES  
ERSCHEINUNGSBILD  
INTEGRIERT.

**DE** Der Neoklassizismus tritt Anfang des 20. Jhs. in vielen Ländern Europas und in Amerika unabhängig von der jeweiligen Staatsform in Erscheinung. Während Baustile wie der Jugendstil in den Hintergrund treten, werden noch einmal Elemente früherer Epochen aufgenommen und in ein monumentales Erscheinungsbild integriert. Mit dem Aufkommen der totalitären Regime in Deutschland, Italien und der Sowjetunion im Laufe der 1930er Jahre wird der Baustil zum Mittel propagandistischer Selbstdarstellung. Kolossale Säulenanordnungen, rechtwinkelige Grundrisse und Macht demonstrierende Symmetrien: In monumental gesteigerter Form gerät der Neoklassizismus zum Staatsstil, seine Architektur zur Machtarchitektur und eine kunsthistorisch wesentliche Stilepoche für lange Zeit in Misskredit. Trotz seiner Nähe zu totalitären Regimen wie dem Nationalsozialismus: Der Neoklassizismus hat als der letzte einheitliche Architekturstil des Historismus einen festen Platz in der Kunstgeschichte des deutschen Sprachraums.

**EN** *Neoclassicism emerges in many countries in Europe and in America, regardless of the system of government, at the beginning of the 20th century. Architectural styles like Art Nouveau fade from the spotlight, and elements from previous eras are taken up again and integrated into a monumental design. With the rise of totalitarian regimes in Germany, Italy and the Soviet Union in the 1930s architecture becomes a tool for propagandist image cultivation. Colossal columnar architecture, rectangular floor plans and symmetries demonstrating power – in a monumentally inflated form neoclassicism becomes a state style, and its architecture an architecture of power. A stylistic era which occupies an important place in art history was brought into disrepute. Nevertheless, in spite of its proximity to totalitarian ideologies like National Socialism Neoclassicism is the last uniform architectural style of historicism which is firmly established in the art history of the German-speaking area.*

28

*Neoclassicism  
1930s*

**Neoklassizismus**  
1930er Jahre

# Architektur der klassizistischen Säulen, Symmetrien und rechten Winkel

*Architecture of classicist columns,  
symmetries and right angles*

ELEMENTS FROM  
PREVIOUS ERAS ARE  
TAKEN UP AGAIN AND  
INTEGRATED INTO A  
MONUMENTAL DESIGN.

”

1932

29

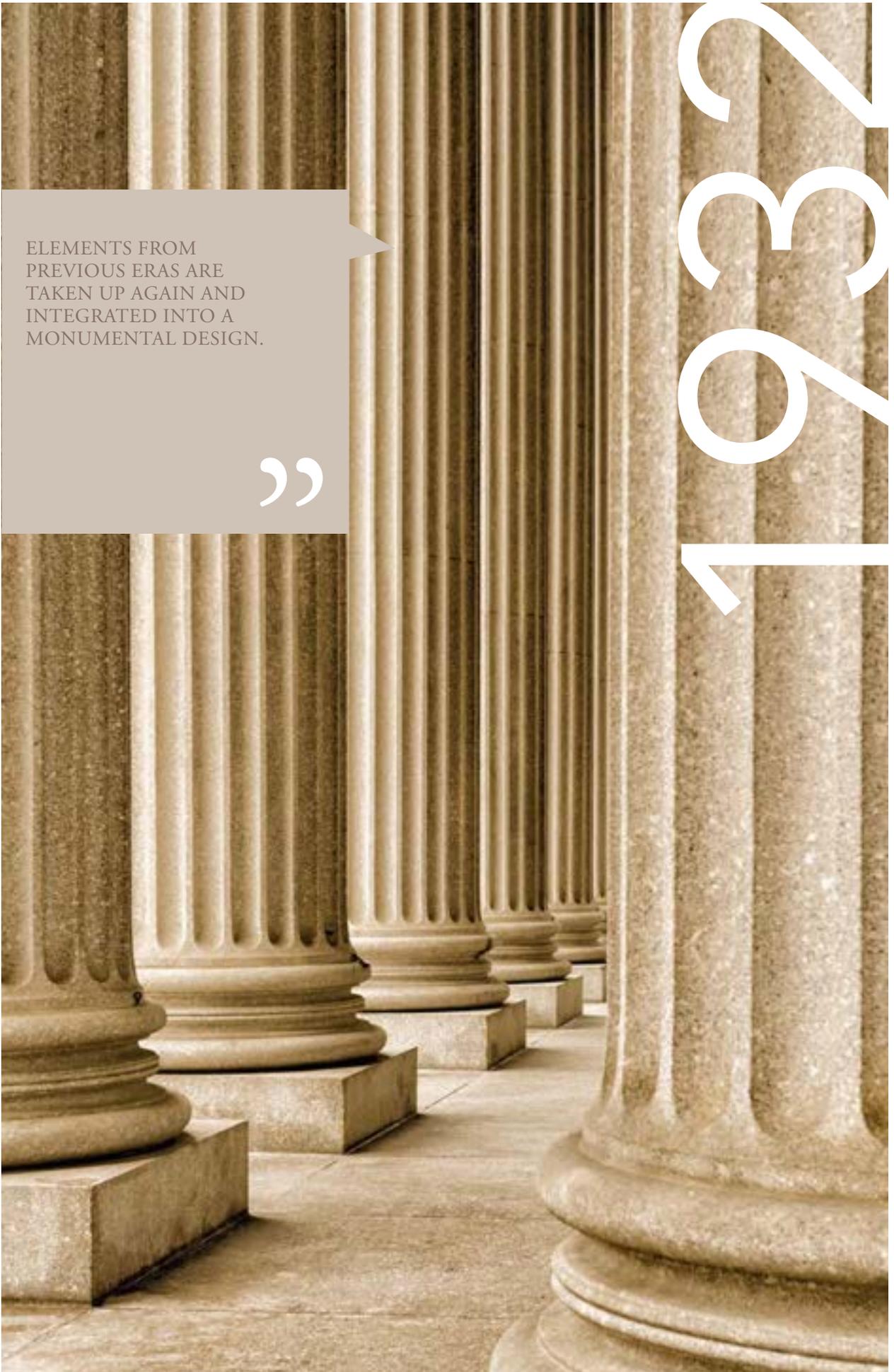


Abb.: USA, New York. Säulenreihe eines Gebäudes  
Fig.: USA, New York. Row of building columns

# Wie ein Phönix aus der Asche

REKONSTRUKTIONSPHASE UND WIEDERAUFBAU

*Like a phoenix from the ashes* PHASE OF RESTORATION AND RECONSTRUCTION

30

Die Schäden des Zweiten Weltkrieges halten sich bei der Union-Baumaterialien-Gesellschaft in Grenzen. Viele Häuser sind zerstört, Grund und Boden aber gewinnt rasch wieder an Wert. In den 50er Jahren wird die Entwicklungstätigkeit wieder aufgenommen. Eines der ersten großen Projekte ist von 1953 bis 1955 die Errichtung eines Wohnhauses in der Praterstraße 36.

*Union-Baumaterialien-Gesellschaft was not all that severely damaged in the Second World War. Many houses are destroyed, but land prices increase rather quickly. In the Fifties, development work is resumed. One of the first big projects is the construction of a residential building in Praterstraße 36 in the second district of Vienna from 1953 to 1955.*



UBM History

Abb.: Aufräumarbeiten und die Behebung von Bombenschäden nach Kriegsende

Fig.: *Cleaning-up operations and clearing of bomb damage after the war*

# 19

## Mount Everest

### Erstbesteigung

Dem Neuseeländer Sir Edmund Hillary und dem Sherpa Tenzing Norgay gelingt am 29. Mai 1953 die Erstbesteigung des höchsten Berges der Welt. Es ist ein Wettlauf um die Eroberung dieses sog. „dritten Pols“: Eine Schweizer Gruppe hat 1952 die Gelegenheit, den Gipfel entlang der Route über den Südgrat zu erklimmen und kommt bis auf 300 m an den Gipfel heran. Im Frühjahr 1953 wagt die britische Expedition von Colonel John Hunt als erstes den Ansturm, „verfolgt“ von einer ganzen Reihe von Gruppen verschiedener Nationen. Ein erstes Zweierteam muss 100 m vor dem Gipfel umkehren. Das zweite Team, bestehend aus Hillary und Norgay, gelangt schließlich ans Ziel.



## Überschall-Düsenjäger

1953

Die North American F-100 Super Sabre ist ein einstrahliges Kampfflugzeug aus US-amerikanischer Produktion und der erste Überschall-Düsenjäger. 2294 Stück werden von der Hun (Hundred) bis 1959 produziert.

## Jet Fighter

1953

*The North American F-100 Super Sabre is a supersonic jet fighter aircraft manufactured in the USA, and the first supersonic jet. Until 1959, 2294 "Huns" (one hundred) are built.*

Abb.: A U.S. Air Force North American YF-100A Super Sabre  
Fig.: A U.S. Air Force North American YF-100A Super Sabre



Abb.: Braun HF 1, 1958  
Fig.: Braun HF 1, 1958

## Farbfernsehen

1953

Im Oktober 1953 wird in den USA die Ära regelmäßiger Farbübertragungen – mit einem zum schwarz-weiß-Betrieb kompatiblen System – eingeleitet. „Kompatibel“ bedeutet in diesem Fall, dass Farbsendungen auch mit herkömmlichen schwarz-weiß-Fernsehgeräten ohne große Qualitätseinbußen empfangen und – natürlich ohne Farbe – dargestellt werden konnten. Farbfernseher blieben trotz der im Vergleich zu Europa wesentlich früheren Einführung auch in den USA lange sehr teuer und bis in die späten 1960er Jahre wurde auch in den USA deutlich weniger als die Hälfte der Sendungen in Farbe übertragen.

## Color Television

1953

*In October 1953 the era of regular transmission of color television broadcasts in the USA – compatible with existing black-and-white systems – begins. "Compatible" means in this case that color broadcast signals could also be received and shown – in black-and-white, of course – as monochrome signal on conventional monochrome sets at only slightly reduced resolution. Color television sets were very expensive for a long time also in the USA, where they had been launched far earlier than in Europe; until the late 1960s far less than fifty percent of all broadcasts were color broadcasts.*

## Mount Everest

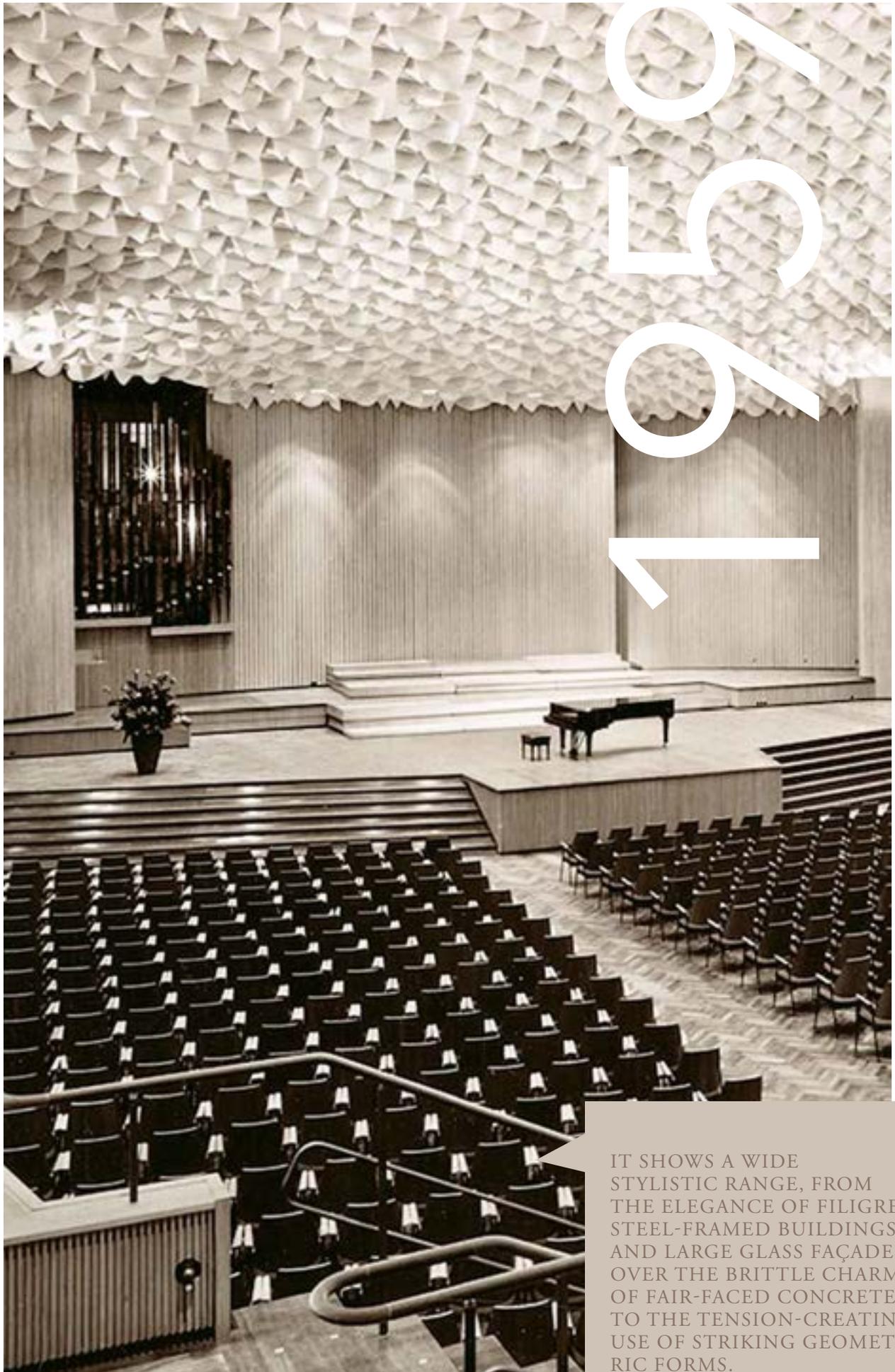
First Ascent

*New Zealander Sir Edmund Hillary and Sherpa Tenzing Norgay are the first people to ever reach the summit of the highest mountain in the world – on 29 May 1953. It is a scramble for the so-called "Third Pole": A group from Switzerland gets the opportunity in 1952 to approach the summit along the route via the south ridge and comes within 300 m of the summit. In spring 1953 a British expedition led by Colonel John Hunt makes the first attempt, "followed" by a number of groups from various nations. A first team of two climbers is forced to turn back after coming within 100 m of the summit. The second team, Hillary and Norgay, reach the summit at last.*

Abb.: Die Erstbesteiger des Everest: Edmund Hillary und Tenzing Norgay  
Fig.: Edmund Hillary and Tenzing Norgay, the first people to ever reach the summit of Mount Everest



31



01  
15  
09  
1

IT SHOWS A WIDE STYLISTIC RANGE, FROM THE ELEGANCE OF FILIGREE STEEL-FRAMED BUILDINGS AND LARGE GLASS FAÇADES OVER THE BRITTLE CHARM OF FAIR-FACED CONCRETE TO THE TENSION-CREATING USE OF STRIKING GEOMETRIC FORMS.

Abb.: Beethovenhalle (Bonn) von Siegfried Wolske, 1959 eingeweiht  
Fig.: Beethovenhalle (Bonn) by Siegfried Wolske, dedicated in 1959

# Bauten sind mehr als große, graue, seelenlose Würfel

*Buildings are more than large gray soulless cubes*

IHRE STILISTISCHE BANDBREITE REICHT VON DER ELEGANZ FILIGRANER STAHLRAHMENPROFILE UND GROSSFLÄCHIGER GLASFASSADEN ÜBER DEN SPRÖDEN CHARME VON SICHTBETON BIS HIN ZU DEN SPANNUNGSREICHEN AKZENTEN MARKANTER GEOMETRISCHER FORMEN.

33

**DE** Die im Zeichen des raschen Wiederaufbaus stehende Nachkriegsmoderne besitzt eine eigenwillige Ästhetik. Für eine zeitgeschichtliche Wertschätzung mangelt es diesen Bauten an Wertschätzung sowie am nötigen Alter, weshalb sie allzu leicht der Abrissbirne zum Opfer fallen. Groß, grau, hässlich, billiges Material und minderwertige Formensprache, so die einhellige Meinung. Dabei ist die Nachkriegsmoderne vielschichtiger als gemeinhin angenommen und bietet mehr als den schlichten grauen Würfel. Ihre stilistische Bandbreite reicht von der Eleganz filigraner Stahlrahmenprofile und großflächiger Glasfassaden über den spröden Charme von Sichtbeton bis hin zu den spannungsreichen Akzenten markanter geometrischer Formen. Man nutzt beim Bau die im Krieg entwickelte industrielle Beschleunigung. Der Gestaltungswille der Architekten beschränkt sich auf das Detail, das dafür gut durchdacht ist und den kunsthistorischen Wert dieser Architektur ausmacht – aber auch Grund dafür ist, dass Sanierungen so leicht danebengehen. Trotz raschen Aufbaus bleibt dennoch Raum für Innovationen, was sich an Bauten wie der „Freiluftschule“ in Wien Floridsdorf (Faltglaswände öffnen Klassenräume ins Freie) und an Überlegungen zu klimaregulierenden Fassaden zeigt.

## **Nachkriegsmoderne**

1945 – 1975

*Post-War Modernism  
1945-1975*

**EN** *The conditions in the era of rapid post-war reconstruction prompted wayward esthetic responses in post-war modernist architecture. Due to our lack of appreciation and distance of time it is hard to assess the value of these buildings today, and therefore they easily become victims of demolition. They are widely viewed as big, gray, ugly, built with cheap construction material and using an inferior design vocabulary. However, post-war modernist architecture is more complex than commonly believed and offers more than the austere gray cube. It shows a wide stylistic range, from the elegance of filigree steel-framed buildings and large glass façades over the brittle charm of fair-faced concrete to the tension-creating use of striking geometric forms. Architecture uses the industrial acceleration developed during the war. The creative drive of the architects focuses on detail, and these details are well-wrought and make this architecture historically significant. They are also the reason why refurbishment is often utterly unsuccessful, however. Although these structures were built quickly, there is room for innovations, which becomes apparent in buildings like the “Freiluftschule (open-air school)” in Floridsdorf, Vienna (folding glass walls open classrooms to the outside) and aspects like climate active façades.*

# Groß wird, wer groß denkt. Kluge Köpfe und frische Ideen.

*Think big to become big.  
Smart minds and fresh ideas*

Am 1. November 1982 übernimmt Horst Pöchhacker beim Großaktionär PORR den Vorsitz im Vorstand. Am 3. September 1987 geht er in den Aufsichtsrat von UBM. Der studierte Bauingenieur erkennt die Chancen des Entwicklungsgeschäftes: Eigene Projekte sollen die Baufirma vom klassischen Bauherrn unabhängiger machen. Er holt Karl Bier, den heutigen Vorstandsvorsitzenden, ins Unternehmen. Er wird sich als treibende Kraft der Expansion und der Internationalisierung erweisen. Die Renaissance des Unternehmens erfolgt 1990 mit einer Kapitalerhöhung, 1991 wechselt die Abteilung Projektentwicklung der PORR geschlossen zur Union Baumaterialien.

## UBM History

*The real estate business is cut back further. On 1 November 1982, Horst Pöchhacker becomes CEO of PORR, the major shareholder. On 3 September 1987 he joins the Supervisory Board of UBM. A civil engineering graduate, he recognises the opportunities for business development: the company should run its own projects to make it more independent of its master. He engages Karl Bier, the current chairman of the company. The lawyer becomes the driving force behind the company's expansion and internationalisation over the following years. The company's renaissance comes in 1990 with an increase in capital. In 1991 the Project Development Unit of PORR moves as a unit to Union Baumaterialien.*

34

Abb.: Mag. Karl Bier kommt ins Unternehmen  
Fig.: Mag. Karl Bier starts at the company



# 19



Abb.: Der Commodore 64  
Fig.: The Commodore 64

## Commodore 64

Von seiner Präsentation im Januar 1982 bis Ende der 1980er Jahre verkauft sich der Commodore 64, kurz: C64, zwischen 12,5 und 30 Millionen mal. Dieser 8-Bit-Heimcomputer ist somit der meistverkaufte Heimcomputer weltweit. Mit seinem 64 KiB Arbeitsspeicher ist er als Spielcomputer und bei Softwareentwicklern beliebt. Mit seiner umfangreichen Hardware zum erschwinglichen Preis ermöglicht er einer ganzen Generation Jugendlicher den Zugang zu einem leistungsstarken Computer; noch verfügt der „Brotkasten“ – wie zu seiner Zeit üblich – aber über keinerlei interne Massenspeichergeräte.

*From its launch in January 1982 to the end of the 1980s the Commodore 64, short: C64, sells between 12.5 and 30 million times. This 8-bit home computer is thus the highest selling home computer worldwide. With its 64-KiB working memory it is popular as game computer and amongst software developers. With its comprehensive hardware at an affordable price it allows access to a high-performance computer for a whole generation of adolescents, although the “Super Bread Box” – as usual at the time – is not yet equipped with any internal mass storage devices.*

## 1982 ÜBERNIMMT HORST PÖCHHACKER BEIM GROSSAKTIONÄR PORR DEN VORSITZ IM VORSTAND

35



### Glas

wichtiger Baustoff

### Glas

*Important  
building material*

Noch immer ist das Thema Glas als Baustoff nicht ausgereizt. Internationale Bekanntheit erreicht Jean Nouvel mit seinem Institut du Monde Arabe in Paris, das als "absolut moderner Bau" gilt.

1983-1988: Bau der gläsernen Pyramide am Hof des Louvre in Paris (Architekt war Ieoh Ming Pei). Die gläserne Eleganz kontrastiert selbstbewusst mit der barocken Massivität des Louvre.

Anfänglich ist die Pyramide in der Bevölkerung heftig umstritten, sie wird aber sehr schnell zu einem allseits beliebten Wahrzeichen.

*The subject of glass as a building material is still not exhausted. Jean Nouvel and his Institut du Monde Arabe in Paris gain international renown; it is considered an “absolutely modern building“.*

*1983-1988: Construction of the glass pyramid in the main courtyard of the Louvre in Paris (designed by the architect Ieoh Ming Pei): Glassy elegance self-confidently contrasting with the baroque massiveness of the Louvre. The pyramid triggered considerable controversy among the population at first but then quickly became a much-loved landmark.*

Abb.: Die Louvre-Pyramide  
Fig.: The Louvre Pyramid

82

IN POSTMODERNISM, RE-COMBINATION OF EXISTING IDEAS IS THE ORDER OF THE DAY – NOT INNOVATION. POSTMODERN ARCHITECTURE IS AN ARCHITECTURE OF RETROSPECTION, OF TRADITION, A COLLECTION OF POSSIBILITIES FROM WHICH TO CHOOSE.

# Architektur der Erinnerung und des „Anything goes“

*Architecture of recollection and "anything goes"*

DE

36

In der Postmoderne geht es nicht um Innovationen, sondern um die Rekombination vorhandener Ideen. Ihre Architektur ist eine Architektur der Erinnerung, der Tradition, eine Sammlung von Möglichkeiten, derer man sich bedient. Zitiert wird oft sehr eklektizistisch, d.h. auf einzelne Motive statt auf ganze Epochen verweisend. Eine tragende Rolle bei der Wiederentdeckung der Stile spielt die Säule. Später wird man sich ebenso zwanglos unter den weltweiten wie unter den geschichtlichen Vorbildern bedienen (Supermodernismus). Einer der wichtigsten theoretischen Wegbereiter der Postmoderne ist Paolo Portoghesi, Architekt der Casa Baldi in Rom. Seine Ausstellung unter dem Titel „Die Gegenwart der Vergangenheit“ bei der Biennale in Venedig 1980 gilt als das Schlüsselereignis der Postmoderne. Spricht man von postmodernen Bauten, so ist oft vom „dekorierten Schuppen“ die Rede – einer banalen Kiste wird durch eine dekorative Fassade aus einer beliebigen Stilepoche ein gewünschtes Aussehen gegeben.

EN

*In Postmodernism, recombination of existing ideas is the order of the day – not innovation. Postmodern architecture is an architecture of retrospection, of tradition, a collection of possibilities from which to choose. It is characterized by eclectic quotations, i.e. incorporation of single motifs of different epochs. In the rediscovery of styles the column is a major element. Later, architects borrowed elements from worldwide architecture as unceremoniously as from the architectural past (supermodernism). One of the major theoretical trailblazers of postmodernism is Paolo Portoghesi, the architect who created the Casa Baldi in Rome. His exhibition “The Presence of the Past” at the Venice Biennale in 1980 is a key event in postmodernism. Buildings designated postmodern are often described as “Decorated Sheds” – a formally simple box is given a desired appearance by ornamental flourishes from any stylistic era on a decorative façade.*

**Postmoderne**

Seit 1979

*Postmodernism  
Since 1979*

2002  
19

IN DER POSTMODERNE GEHT ES NICHT UM INNOVATIONEN, SONDERN UM DIE REKOMBINATION VORHANDENER IDEEN. IHRE ARCHITEKTUR IST EINE ARCHITEKTUR DER ERINNERUNG, DER TRADITION, EINE SAMMLUNG VON MÖGLICHKEITEN, DERER MAN SICH BEDIENT.

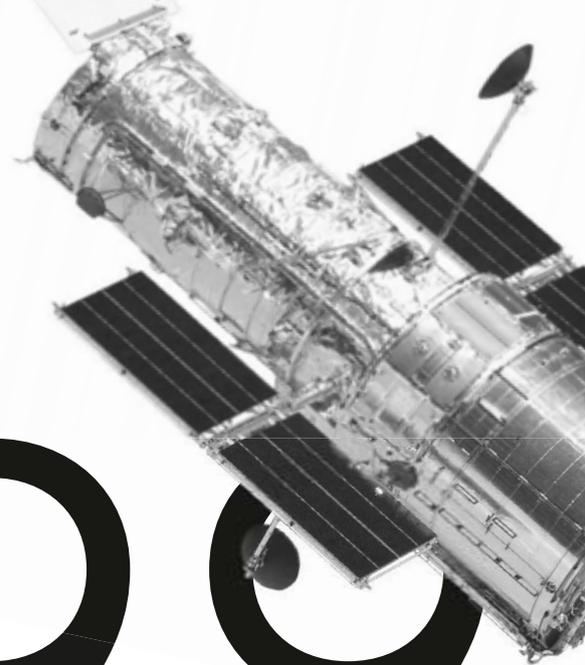
Abb.: Clore Gallery im Tate Britain, Millbank, London  
Fig.: Clore Gallery at Tate Britain, Millbank, London

# Die 1990er Jahre sind eine Zeit der großen Veränderungen.

DAS UBM-MANAGEMENT NÜTZT DIE CHANCEN

*The 1990s are a time of great change.*

THE MANAGEMENT OF UBM SEIZES THE OPPORTUNITY



# 1999

Abb.: Das Hubble Space Telescope (HST)  
Fig.: The Hubble Space Telescope (HST)

38

Zeitgeschichte: 1990



## UBM History

Der Eiserner Vorhang fällt. Die Unternehmen erkennen das hohe wirtschaftliche Potential von Osteuropa. Ein neuer, großer Wirtschaftszyklus beginnt. Diesmal ist die Union-Baumaterialien-Gesellschaft von Anfang an mit dabei.

1991 wird der monetäre Grundstein für die erfolgreiche Weiterentwicklung von UBM gelegt: Das Grundkapital wird von 50 auf 75 Millionen Schilling erhöht. In Verbindung mit der für heutige Verhältnisse geringen Kapitalerhöhung kann ein beachtliches Wachstum initiiert werden.

*The Iron Curtain falls. Many Austrian companies realise the high economic potential of Eastern Europe. A new, great economic cycle begins. This time, Union-Baumaterialien-Gesellschaft is there right from the start.*

*The monetary basis for successful further development of UBM is established in 1991: share capital is raised from 50 to 75 million Austrian Schilling (ATS). UBM manages to grow substantially with this capital increase, which is quite small by today's standards. The investments are reflected in the operating results. Revenues from real estate sales, development projects and construction management increase by 76 per cent to ATS 72 million.*



Abb.: Erstes Großprojekt der UBM: Institutsbauten für die Universität für Bodenkultur (BOKU) in der Wiener Muthgasse

Fig.: First major project by UBM: Institutes built for the University of Natural Resources and Life Sciences (BOKU), Vienna, at Muthgasse

## Hubble

### Weltraumteleskop

Das Hubble-Weltraumteleskop (HST) ist ein Weltraumteleskop, welches von NASA und ESA gemeinsam entwickelt wurde und nach dem Astronomen Edwin Hubble benannt ist. Es arbeitet im Bereich des elektromagnetischen Spektrums vom Infrarotbereich über das sichtbare Licht bis in den Ultraviolettbereich. Das HST wird am 24. April 1990 mit der Space-Shuttle-Mission STS-31 gestartet und am nächsten Tag aus dem Frachtraum der Discovery ausgesetzt. Es ist das erste von vier Weltraumteleskopen, welche von der NASA im Rahmen des "Great Observatory" Programms vorgesehen sind.

## Hubble

### Space Telescope

*The Hubble Space Telescope (HST) was developed jointly by NASA and ESA and named after the astronomer Edwin Hubble. It studies the heavens across the electromagnetic spectrum from infrared over visible light to ultraviolet. The HST is launched on 24 April 1990 with space shuttle mission STS-31 and released from the Discovery's cargo bay the following day. It is the first of four space telescopes designed by NASA within the "Great Observatory Program".*

Abb.: Berlin, deutsche Wiedervereinigung, vor dem Reichstag  
Fig.: German Reunification in front of the Reichstag in Berlin



**3. Oktober 1989**

Deutsche Wiedervereinigung

*3 October, 1989*

*German Reunification*



# BREEAM<sup>®</sup>

## Breeam

### Nachhaltigkeitsaward

Das Breeam-Verfahren wird 1990 zur Bewertung der Nachhaltigkeit neuer Bürogebäude in Großbritannien eingeführt. Als erstes Gebäude wird „7 More London“ – die neue Firmenzentrale von PricewaterhouseCoopers – ausgezeichnet. Untersucht werden der Energie- und Ressourceneinsatz, die Raumluftqualität sowie die Durchführung und Organisation der Bautätigkeit. Um die begehrte Auszeichnung zu erhalten, muss ein Gebäude strenge Vorgaben erfüllen und in der Auswertung mindestens 85 von 100 Punkten erreichen. Bewertet werden etwa die Kategorien CO<sub>2</sub>-Emission und Energiebedarf, Recycling von Materialien, Management, Gesundheit und Komfort, Transport, Wasser und Flächenverbrauch.

## Breeam

### Sustainability Award

*The Breeam method is introduced in Great Britain in 1990 to assess the sustainability of new office buildings. The first building to be certified is "7 More London" – the new headquarter of PricewaterhouseCoopers. Use of energy and resources, indoor air quality and the execution and organization of the building activity are evaluated. To receive the coveted award a building must meet strict benchmarks and targets and earn a minimum of 85 out of 100 credits. Evaluation criteria include the categories CO<sub>2</sub> emission and energy use, recycling of materials, management, health and wellbeing, transport, water and land consumption.*

Abb.: Das PwC More Firmengebäude in London  
Fig.: The PwC More London building in

London gewann den ersten Award 1990  
London was the Winner of the first award in 1990



*Nachhaltiges Bauen*  
BETRACHTET ARCHITEKTUR  
HINGEGEN UMFASSENDER.  
ES ZIELT AUF DEN NUTZEN  
VON MENSCH UND GESELL-  
SCHAFT UND AUF DIE  
MAXIMALE OPTIMIERUNG  
DER ÖKONOMISCHEN  
POTENZIALE EINES GE-  
BÄUDES AB.

# Ökologisch, grün, nachhaltig bauen mit Zukunft

*Eco-friendly, Green,  
Sustainable Architecture  
for the Future*

40

## Nachhaltiges Bauen

1990er Jahre bis heute

*Sustainable Building  
1990s to present*

**DE**

Die 1990er und ihre Folgejahre stehen nicht unter dem Einfluss einer Stilepoche, sondern einer Denkweise. Wieder wird Architektur als Gesamtkonzept begriffen. Aber als ein Gesamtkonzept aus ökologischen, ökonomischen und sozio-kulturellen Aspekten, die gleichwertig sind und miteinander in ständiger Wechselwirkung stehen. Ausschließlich ihren Blick auf Ökosystem und Umwelt richten die Vertreter des ökologischen Bauens. Neubauten sollen sich in den natürlichen Stoffkreislauf einfügen, so ihr Anspruch. Aspekte wie Standortfindung, Entsorgung von Bauresten, Vermeidung baubiologisch bedenklicher Stoffe und Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Dämmstoffe, Dach- oder Gebäudebegrünung und erneuerbare Energien spielen hier eine Rolle. Nachhaltiges Bauen betrachtet Architektur hingegen umfassender. Es zielt auf den Nutzen von Mensch und Gesellschaft und auf die maximale Optimierung der ökonomischen Potenziale eines Gebäudes ab.

**EN**

*The 1990s and the years that followed were influenced by a way of thinking rather than a stylistic era. Again architecture is understood as an overall concept, but an overall concept that involves equivalent and constantly interacting ecological, economic and socio-cultural aspects. Proponents of ecological building focus exclusively on ecological and environmental factors. Their aspiration is to create new buildings integrating into the natural raw material cycle. Aspects like finding sites, disposing of remains of buildings, avoiding non-toxic materials and using environmentally friendly building and insulation materials, green roofs, façades and interiors, and renewable energy play a role. Sustainable building looks at architecture in a more comprehensive way. It aims to provide long-term benefit for man and society and maximally optimize the economic potentials of a building.*

2010

*Sustainable building*  
LOOKS AT ARCHITECTURE  
IN A MORE COMPREHEN-  
SIVE WAY. IT AIMS TO PRO-  
VIDE LONG-TERM BENEFIT  
FOR MAN AND SOCIETY AND  
MAXIMALLY OPTIMIZE THE  
ECONOMIC POTEN-  
TIALS OF A BUILDING.

Seit 2010 verleiht die UBM den "Green Building Award" an vorbildliche Entwicklungen und Ausführungen im Bereich Nachhaltigkeit

*Since 2010, UBM therefore awards the internal "UBM Green Building Award" for exemplary developments and implementations in the sustainability sector*

Abb.: Park Inn Hotel, Linz

*Fig.: Park Inn Hotel, Linz*



# PRO- JEK- TE



43

PROJECTS *from 1990 till now*

1990 bis 1995

1990 BOKU  
Wien



1993 München  
Schwabing



*Andel City  
Prag*

1994



**1995***Vaci-Utca-Center***1995***Büro- und Geschäftszentrum Darex*

”

Gute Projekte sind rar, Planung und Entwicklung nehmen in den 90er Jahren die doppelte Zeit in Anspruch.

*In the 1990s, good projects are rare, planning and development take twice as long.*

**1992**

*Laywer Mr. Karl Bier was elected to the board. In the same year the first branch office abroad was established in the Czech capital Prague.*

Der Jurist Karl Bier wird in den Vorstand bestellt. In diesem Jahr wird in der tschechischen Hauptstadt Prag die erste Auslandsniederlassung gegründet.

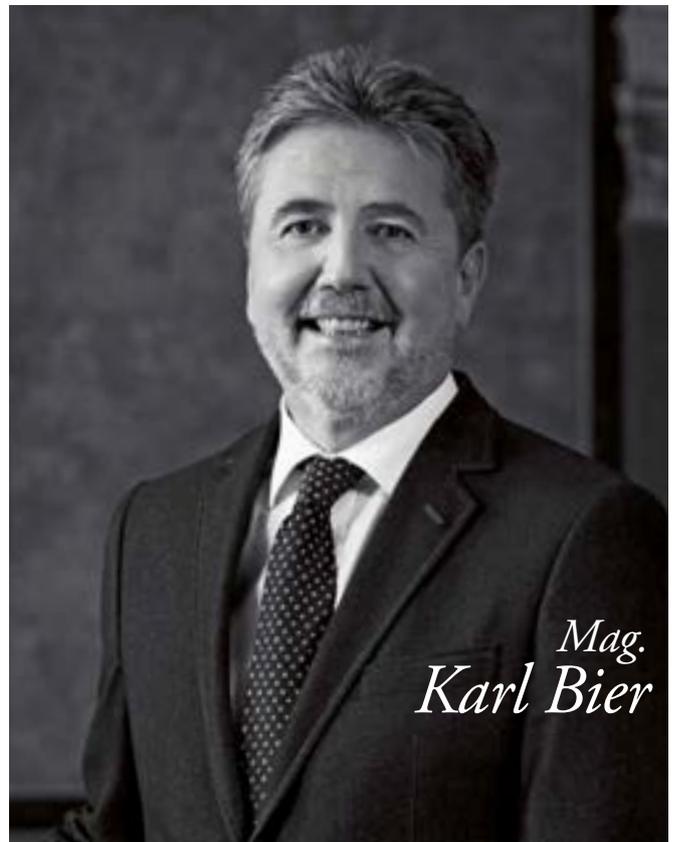
**DE**

**1990** werden als erstes Projekt Institutsbauten für die Wiener Universität für Bodenkultur fertiggestellt. Mit dem aufsehenerregenden Bauvorhaben qualifiziert sich UBM für Großprojekte. Außerdem wird die Grundstücksbevorratung intensiviert. So werden in diesem Jahr Liegenschaften in Pfaffstätten, Vöcklabruck, Salzburg sowie im 11. und 23. Wiener Gemeindebezirk erworben.

**45**

**1993** erfolgt auch der Spatenstich für das Rechenzentrum der Österreichischen Sparkassen im 11. Wiener Gemeindebezirk. Das sogenannte Spardat-Gebäude ist das erste Großprojekt des neuen Vorstandes.

**1994** erwirbt UBM in Prag ein 25.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück der ehemaligen Tatra-Straßenbahnfabrik. Das für die tschechische Hauptstadt richtungweisende Bauvorhaben Andel City wird von 1999 bis 2007 in mehreren Abschnitten mit 20 Häusern, zwei Hotels und einem Boardinghouse realisiert. Ab 2003 werden die Teile des Stadtentwicklungsprojektes Andel City sukzessive bei internationalen Investoren platziert.



*Mag.  
Karl Bier*

**EN**

*1990: Departmental buildings for Vienna's University of Natural Resources and Applied Life Sciences are the first project to be completed. With this high-profile construction project UBM qualifies for major projects. Furthermore, UBM intensifies its land procurement activities, buying property in Pfaffstätten, Vöcklabruck and Salzburg as well as in the 11th and 23rd districts of Vienna.*

*1993: Ground-breaking ceremony for the Austrian savings banks' computing centre. The first project of the new management board, it becomes known as the Spardat Building.*

*1994: UBM acquires a 25,000 sqm site in Prague from the former Tatra Tram factory. Andel City, the trend-setting construction project for the Czech capital, is implemented between 1999 and 2007 in several phases and includes 20 houses, two hotels and a boarding-house. The various parts of the Andel City urban development project are progressively placed with international investors since 2003.*

1994

**ANDEL CITY,  
PRAG**

Nutzung: Hotel, Büro, Wohnbau  
 Grundstücksfläche: 25.000 m<sup>2</sup>  
 Projektlaufzeit: 2000 – 2007

**DE** „In einem Teil des Prager Bezirks Smichov, der „Andel“ (=Engel) genannt wird, entstand ein völlig neues Stadtviertel, das alle Vorzüge der modernen Infrastruktur mit denen eines natürlich gewachsenen Lebensraumes verbindet: Hotels, Appartements, Wohnungen, Einkaufszentren, die Wirtschaft – alles existiert neben- und miteinander in Harmonie und gegenseitiger Befruchtung. Auf dieses lebendige „Gesamtkunstwerk“ sind wir besonders stolz, denn es steht stellvertretend für alle unsere zukunftsweisenden Projekte.“

Nachhaltigkeit. Unsere Tätigkeit als Projektentwickler ist immer auch besonders verantwortungsvoll. Wir prägen mit unserem Handeln Menschen und ihre Umgebung in sozialer, umweltbezogener und ökonomischer Sicht. Ein Projekt stellt sich dann als gelungen heraus, wenn es einen positiven Einfluss auf jene hat, die es unmittelbar betrifft. Am Beispiel von Andel City gesprochen: Ein nicht mehr genutztes verwaistes Stadtviertel wurde revitalisiert, modernisiert und mit einer diversifizierten Infrastruktur ausgestattet. Ein Branchenmix entstand, der ein fruchtbares Miteinander garantiert. Menschen und Betriebe siedeln sich hier permanent an, der Tourismus wird angekurbelt – alles Voraussetzungen dafür, dass ein ganzer Stadtteil wieder auflebt.

**ANDEL CITY,  
PRAGUE**

Use: Hotel, offices, housing  
 Plot area: 25,000 m<sup>2</sup>  
 Duration of the project: 2000 – 2007

**EN** *"In a part of the Prague district of Smichov, which is called "Andel" (=angels) a completely new neighborhood has been created, which combines all the advantages of modern infrastructure a naturally grown environment: hotels, apartments, flats, shopping centres and enterprises, all coexist in harmony, enjoying the synergistic effects. We are extremely proud of this vibrant "total work of art", since it represents all our trendsetting projects."*

*Sustainability. As an active project developer we bear a high measure of responsibility. Our activities have a social, environmental, and economic influence on people and their environment. A project therefore proves to be successful, when it has a positive influence on those directly concerned. Referring specifically to the example of Andel City: a no longer used and neglected neighborhood was revitalised, modernised and given a diversified infrastructure. A mix of business activities was created to guarantee fruitful coexistence. People and businesses settle here on a permanent basis and tourism is given a boost. These are all prerequisites for a neighborhood coming to life again.*

**Andel's Suites**

Appartements auf 7 Stockwerken  
*Apartments on 7 storeys*

**Hotel angelo**

168 Zimmer + 5 Suiten  
*168 rooms and 5 suites*



# Andel City

# 1994

## Hotel Andel

231 Zimmer + 8 Suiten  
*231 rooms and 8 suites*

## Andel City Residences

97 Appartements + 8 Geschäftslokale  
*97 apartments and 8 salesrooms*

## Kino

Multiplex-Kino  
*Multiplex-cinema*

## Bürofläche

14.000 m<sup>2</sup>  
*14,000 sqm*

## Pfizer Headquarter

9.000 m<sup>2</sup> Bürofläche  
*9000 sqm of office space*



# KOM- MEN- TA- RE

*Kommentare Tschechien*

48

„EIN GESCHÄFT IST DANN GUT, WENN ALLE BETEILIGTEN – KUNDE, GESCHÄFTSPARTNER, MITARBEITER – ZUFRIEDEN SIND UND EIN WEITERES GESCHÄFT ZUSAMMEN DURCHZIEHEN WOLLEN“.

”

**Mag. Margund Schuh**

„In Spindelmühle haben wir mit Ferienimmobilien ein neues Geschäftsfeld in Tschechien betreten. Viele unserer langjährigen Wohnungskunden sind uns gefolgt.“

**Mag. Margund Schuh**

*"In Spindelmühle we entered a new business segment in the Czech Republic, namely holiday homes. Many of our longstanding residential clients have followed us."*



**Frau Mag. Margund Schuh**  
Geschäftsführerin der UBM Bohemia s.r.o.,  
Tschechien

*Director of UBM Bohemia s.r.o.,  
Czech Republic*

**Ing. DI Simona Kulhankova**

„Ein Geschäft ist dann gut, wenn alle Beteiligten – Kunde, Geschäftspartner, Mitarbeiter – zufrieden sind und ein weiteres Geschäft zusammen durchziehen wollen.“

**Ing. DI Simona Kulhankova**

*"A deal is a good deal if all parties involved – customers, business partners, employees – are satisfied and want to make another deal."*



**Frau Ing. DI Simona Kulhankova**  
Geschäftsführerin der UBM Bohemia s.r.o.,  
Tschechien

*Director of UBM Bohemia s.r.o.,  
Czech Republic*

**OI Helmut Berghöfer**

„Unser Kapital auch in wirtschaftlich schwierigeren Perioden sind unsere flexiblen teamfähigen Mitarbeiter, welche auch überregional länderübergreifend erfolgreich einsetzbar sind.“

**OI Helmut Berghöfer**

*"Our staff is our most important asset, even in economically difficult times. They are flexible, they are good team players, and we can successfully deploy them on a supra-regional and transnational level."*



**Herr OI Helmut Berghöfer**  
Geschäftsführer der UBM Bohemia s.r.o.,  
Tschechien

*Director of UBM Bohemia s.r.o.,  
Czech Republic*

1996 bis 2000

DE

1996 wird auf einem 20.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Anton Baumgartner-Straße in Liesing mit dem Bau eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von 40.000 m<sup>2</sup> begonnen. Der Atriummarkt Alt-Erlaa wird 1998 eröffnet und Jahre später an WARBURG-HENDERSON verkauft.

50

1998 erfolgt die Grundsteinlegung für das multifunktionale Büro-, Geschäfts- und Kinozentrum W3 über dem Bahnhof Wien-Mitte, am Beginn der Landstraßer Hauptstraße. Dank der guten Verkehrserschließung durch 4 Schnellbahnlinien, Flughafenexpress, 2 U-Bahnlinien sowie Bus und Straßenbahn hat das Center eine gewaltige Frequenz.

1996 *Atriumcenter  
Alt-Erlaa*



1998 *Warsaw  
Towers*



2000 startet der Bau der Inselwelt Jois. Innerhalb von zwei Jahren werden in einer der schönsten Landschaften Österreichs am Neusiedler See 70 Häuser mit direktem Seezugang errichtet. Die von Architekt DI Georg Reinberg geplante Anlage fügt sich harmonisch in das Natura 2000-Gebiet ein und findet europaweit Beachtung.

EN

*1996 Construction starts on a 20,000 sqm plot on Anton Baumgartner-Strasse in Liesing, Vienna, for a shopping centre with underground car park having a total area of 40,000 sqm. The Alt-Erlaa Atrium Market opened in 1998 and was sold to WARBURG-HENDERSON some years later.*

*1998 The foundation stone is laid for the W3 multifunctional office, commercial and cinema centre above Wien-Mitte railway station at the beginning of Landstrasser Hauptstrasse in Vienna. The centre has a high customer frequency as it is well linked to public transport by four local train lines, the airport express line, 2 metro lines, bus and tram.*

*2000 Construction of Inselwelt Jois commences. Seventy houses with direct access to the lake are built within two years in one of Austria's most beautiful spots by Lake Neusiedl. The project, planned by architect Georg Reinberg, fits harmoniously into the Natura 2000 area and has attracted attention from all over Europe.*

1997

Heribert Smolé wird in den Vorstand bestellt. Er übernimmt als CFO die finanzielle Verantwortung im Konzern.

*Mr. Heribert Smolé is elected to the board. As Chief Financial Officer he takes on the financial responsibility for the entire group.*

*Heribert  
Smolé*

1999 Kinocenter  
W3



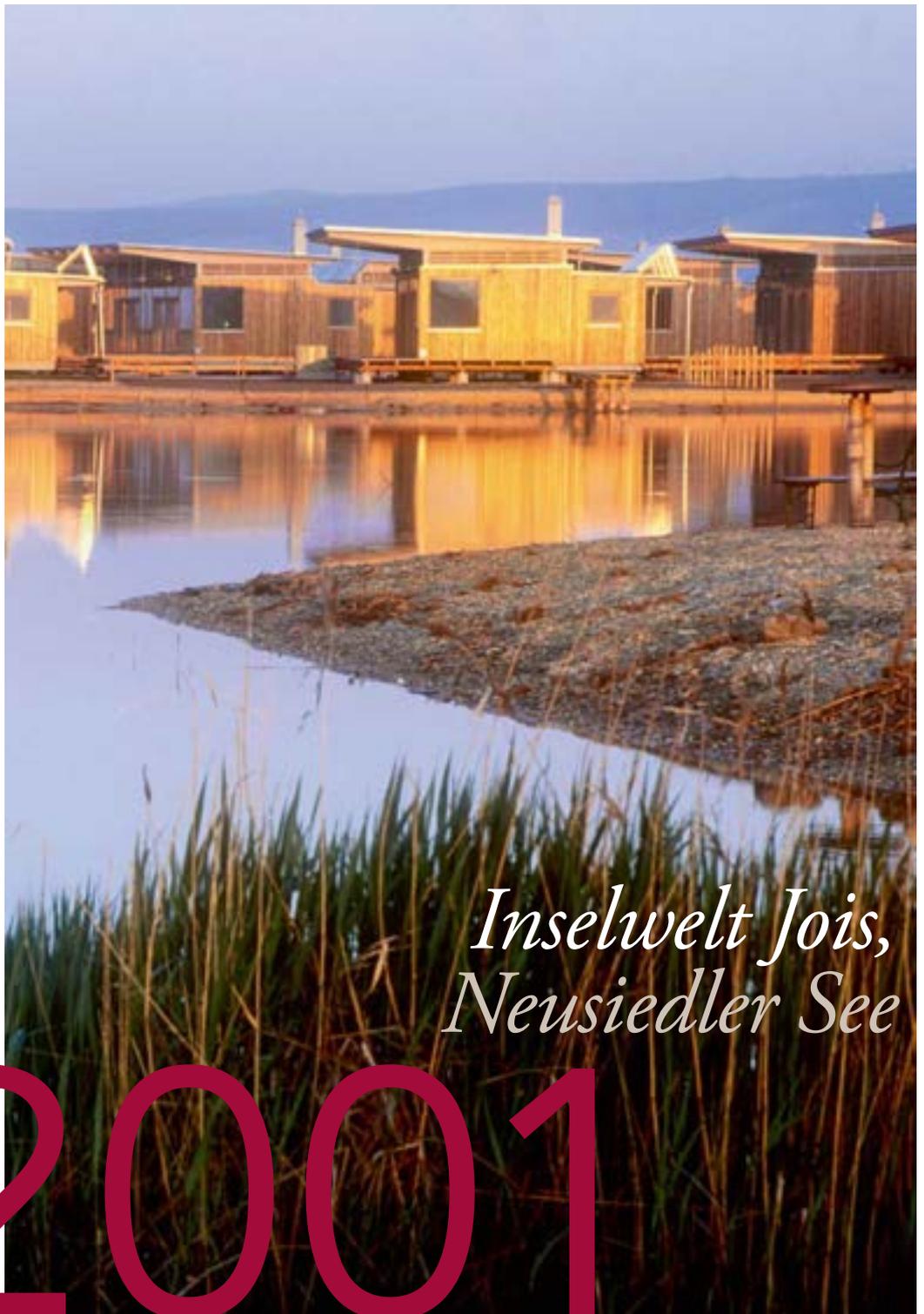
1999 Florido  
Tower



”  
1997 kommt es aus rechtlichen Gründen zu einer Namensänderung von Union-Baumaterialien-Gesellschaft in UBM Realitätenentwicklung AG.

*In 1997 the company name is changed from Union-Baumaterialien-Gesellschaft to UBM Realitätenentwicklung AG.*

51



*Inselwelt Jois,  
Neusiedler See*

2001

1999

Florido Tower



# Florido Tower

## FLORIDO TOWER, WIEN

Nutzung: Büro

Nutzfläche: 36.000 m<sup>2</sup>

Grundfläche: 8.400 m<sup>2</sup>

Projektlaufzeit: 1999 - 2001

## FLORIDO TOWER, VIENNA

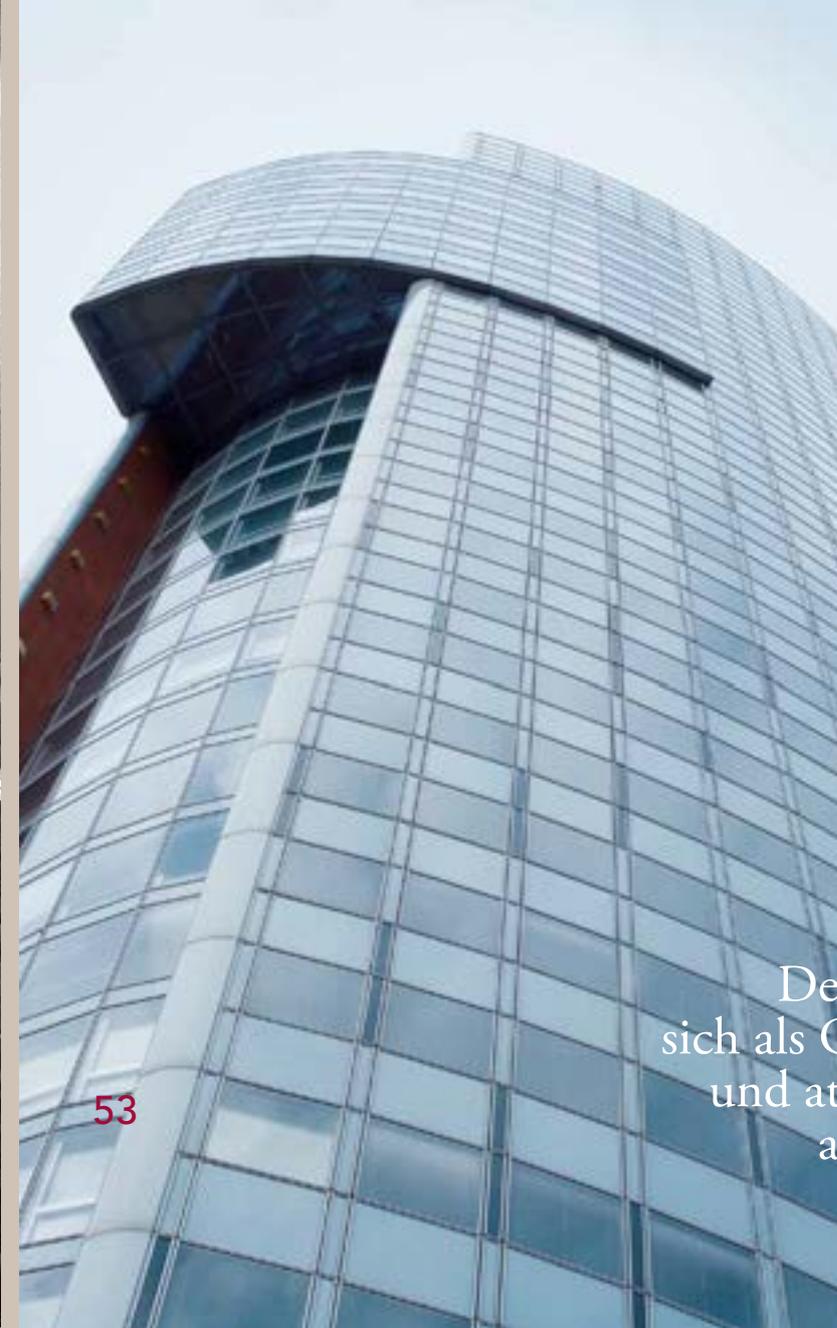
Use: Offices

Available office space: 36,000 m<sup>2</sup>

Size of the area: 8,400 m<sup>2</sup>

Duration of the project: 1999 - 2001





”

Der floridotower präsentiert sich als Gesamtkonzept. Moderne und attraktive Architektur trifft auf effiziente Büroflächen.

*The floridotower is an overall concept in itself.  
Modern and attractive architecture meets  
efficient office space.*

DE

Insgesamt finden sich auf jeder Büroetage der eindrucksvollen 31 Stockwerke jeweils rund 800 m<sup>2</sup> an hochwertigen Büroflächen mit imposantem Rundumblick. Dazu kommen 3.400 m<sup>2</sup> an Lagerflächen, teilbar ab 10 m<sup>2</sup>. Ein 24h-Sicherheitsdienst sorgt sich um alle Belange rund um den Tower, Ihre Kunden und Ihr Wohlbefinden.

EN

*Each office floor of the impressive 31 storey tower provides about 800 sqm of high-quality panoramic view office space. Additionally, 3,400 sqm of storage space are available, separable from 10 sqm on. A 24h security service takes care of all matters in and around the tower to ensure your customers' and your own well-being.*

2001 *bis* 2005

2002

*Le Palais  
Hotel, Prag*



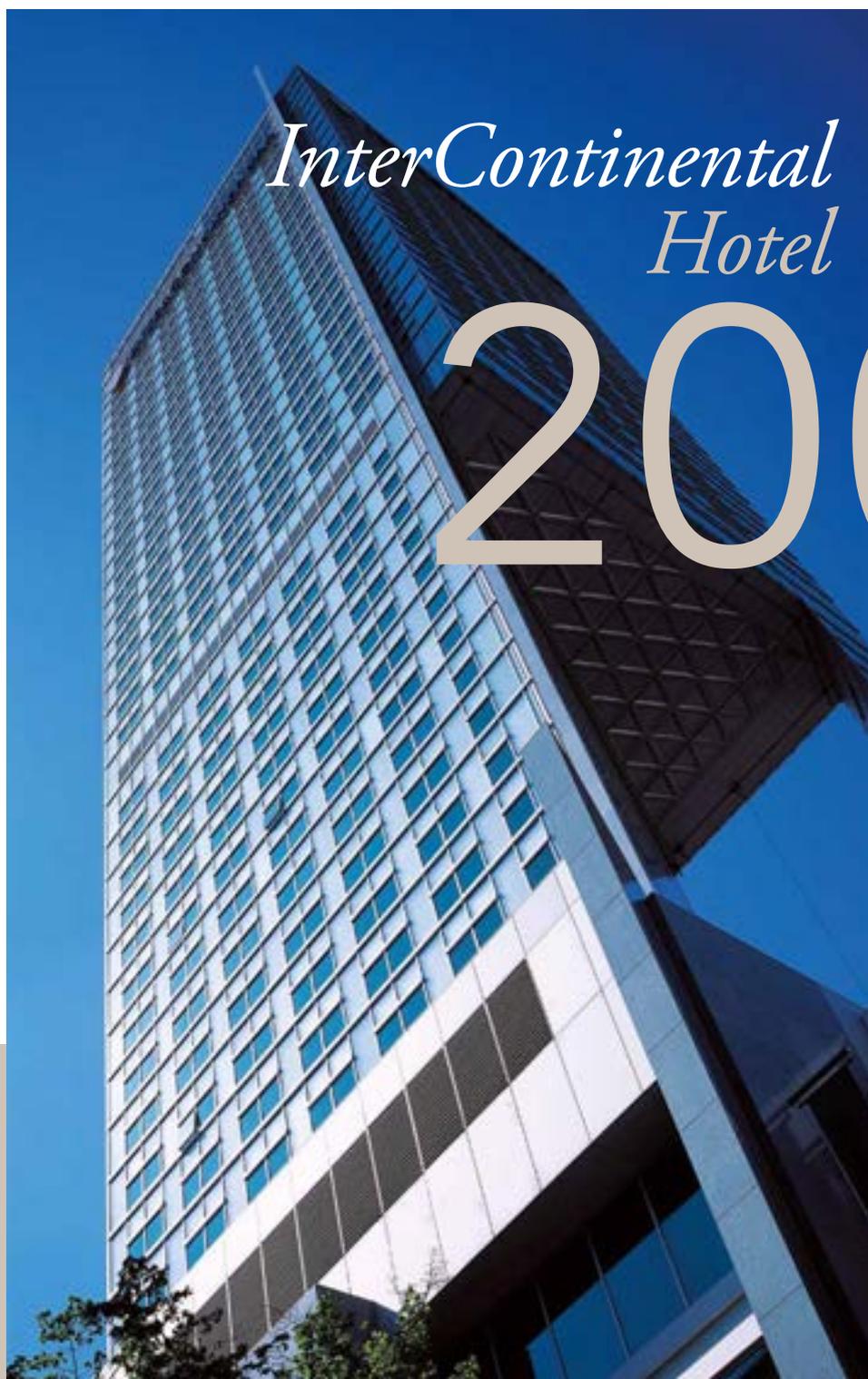
2002

*Dream Castle  
Hotel*



*InterContinental  
Hotel*

2001



**2003**Radisson SAS  
Hotel, Breslau**2006**DHL Logistik  
Center

”

Heute gilt das InterContinental Hotel als Wahrzeichen des Business Districts der polnischen Hauptstadt.

*Today, the InterContinental Hotel is the landmark of the business district in the Polish capital.*

55

**DE**

**2001** wird in Warschau mit dem Bau des InterContinental Hotels begonnen. Zum Zeitpunkt der Eröffnung im Jahr 2003 ist der Turm mit 45 Stockwerken und einer Bauwerkshöhe von 156 Metern das höchste Hotel in Europa. Auch von der Gestaltung her sucht das Gebäude seinesgleichen. Es besticht durch eine klare Struktur. Bestimmendes Gestaltungselement ist eine Öffnung im Baukörper. Auf einem breiten Sockel ist der eigentliche Solitär – teilweise ausgenommen – aufgesetzt. Heute gilt das Haus als Wahrzeichen des Business Districts der polnischen Hauptstadt.

**2002** beginnt das Engagement im Disneyland bei Paris. Gemeinsam mit einem Partner wird um 70 Millionen Euro das ganz im Stil eines französischen Renaissance-Schlusses gehaltene, 400 Zimmer umfassende Dream Castle Hotel errichtet. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung übernimmt UBM 2006 das benachbarte Magic Circus Hotel und baut es ein Jahr später aus.

**2005** steigt UBM voll in das Logistik-Geschäft ein. Nach dem Großprojekt Senec in der Slowakei wird in Frankreich ein Logistikcenter entwickelt. Ein Jahr später folgt in der Schweiz das DHL Logistik Center in Regensdorf bei Zürich. 2007 beginnt nahe der rumänischen Hauptstadt Bukarest der Bau des Chitila Logistik Park.

**EN**

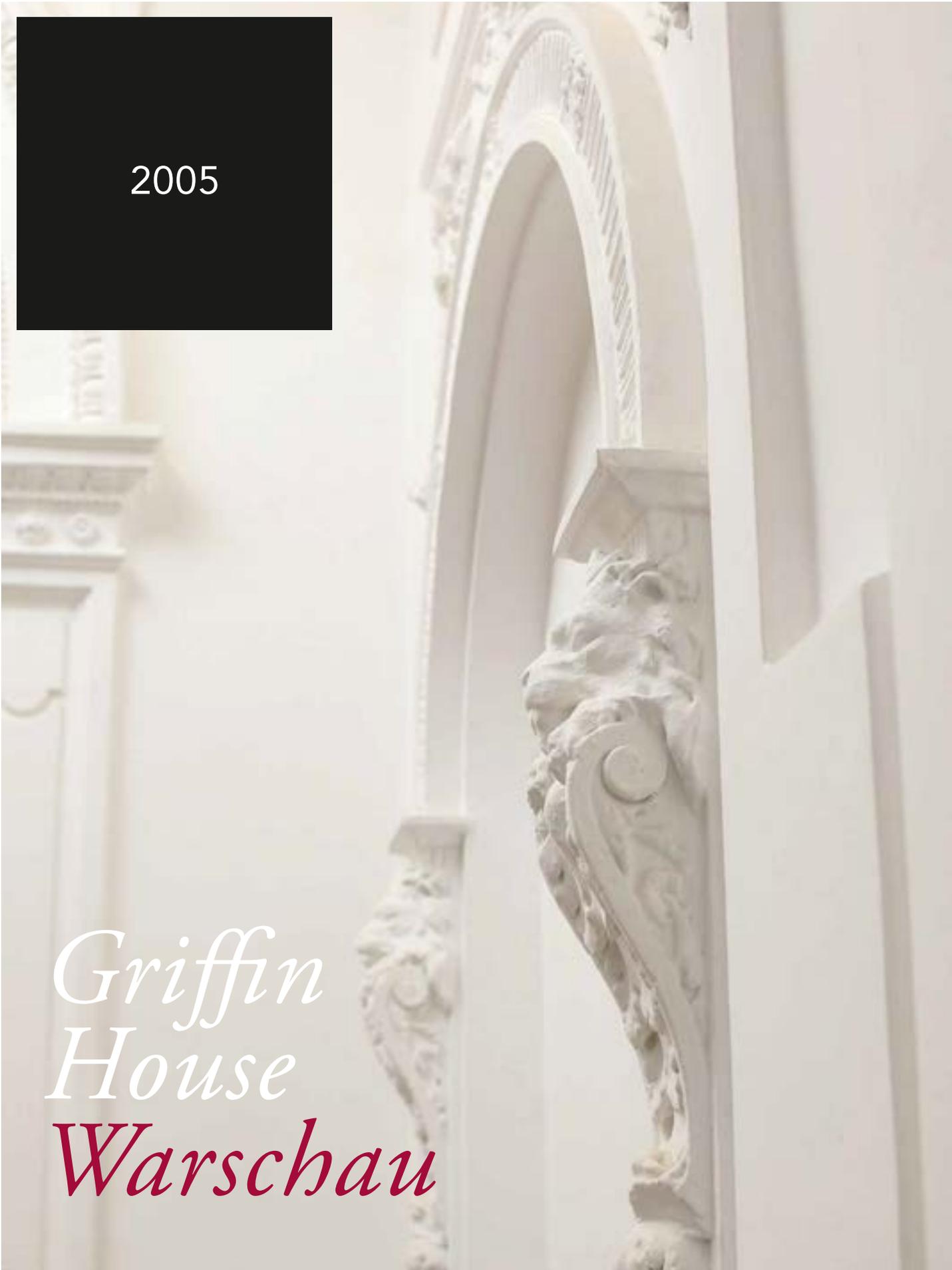
**2001:** Construction of the InterContinental Hotel in Warsaw commences. When it is opened in 2003, the tower is the highest hotel in Europe with 45 storeys and a height of 156 metres. The building is unique in its design as well. Its clear structure is captivating. The dominant design element is an opening in the body of the building itself. The actual standalone structure – partially “cut-out” – is set on a broad base. Today, the building is seen as a symbol of the business district of the Polish capital.

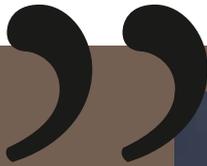
**2002:** Start of involvement in Disneyland, Paris. In cooperation with a partner, the Dream Castle Hotel is built in the style of a French renaissance palace with 400 rooms, at a cost of EUR 70 million. As a result of the positive economic development, UBM takes over the adjacent Magic Circus Hotel in 2006 and develops it a year later.

**2005:** UBM becomes active in the logistics business. After Senec, a major project in Slovakia, a logistics centre is developed in France. The DHL Logistics Centre in Regensdorf near Zurich follows a year later. Construction of the Chitila Logistics Park close to the Romanian capital of Bucharest starts in 2007.

2005

*Griffin  
House  
Warschau*





Polen war eine unserer ersten Destinationen im Osten. Wir kommen immer wieder gerne zurück.

*Poland was one of our first destinations in the East. We are always happy to go back.*

DE

Das „Griffin House“ liegt im Herzen des Warschauer Diplomatenviertels. Das denkmalgeschützte Haus aus dem späten 19. Jahrhundert leitet seinen Namen vom Skulpturenschmuck ab.

2006 wird in Warschau das Griffin House wiedereröffnet. In drei Jahren Bauzeit hat UBM das Palais, von Grund auf revitalisiert und in ein modernes Bürogebäude umgebaut. Die Entwicklung ist ein riesiger Erfolg, denn in Warschau stehen zwar Neubaubüroflächen zur Verfügung, Büros auf modernem Standard in revitalisierten, historischen Gebäuden sind jedoch ausgesprochen rar und dementsprechend heiß begehrt.

EN

*The "Griffin House" is located in the heart of Warsaw's diplomatic quarter. This late 19th century house, which is protected as an historic building, derives its name from its sculptural decoration.*

*2006: Griffin House reopens in Warsaw. Within three years, UBM completely refurbished the palace in the city centre and converted it into a modern office building. The development was very successful because, although office space in new buildings is readily available in Warsaw, offices of modern standard in revitalised, historic buildings are extremely rare and therefore in high demand.*



## GRIFFIN HOUSE, WARSCHAU

Nutzung: Büro  
Projektlaufzeit: 2001 - 2005

## GRIFFIN HOUSE, WARSAW

Use: Offices  
Duration of the project: 2001 - 2005



2006 bis 2008

2006 *Parkstadt  
Schwabing*



2007 *Krakau  
Andel's*



DE

**2008** wird gemeinsam mit einem Partner in der polnischen Stahlstadt Kattowitz mit dem Bau eines Hotels der Marke angelo begonnen. Das Vier-Sterne-Haus verfügt über 203 Zimmer und 8 Konferenzräume. Die 340.000-Einwohner-Stadt Kattowitz ist das Zentrum des oberschlesischen Industriegebietes und eine der bedeutendsten Wirtschaftsmetropolen Polens.

**2009** wird die Salzburger Immobilienentwicklung „Neue Mitte Lehen“ mit dem europäischen Stahlbaupreis ausgezeichnet. Das von 2007 bis 2008, auf dem Areal des ehemaligen Austria-Salzburg-Fußballstadions, errichtete Objekt hat in der Architekturszene Kultstatus. Wesentliches Gestaltungselement ist ein ins Spielfeld hineinragender Baukörper, der Position entsprechend Panoramabar genannt, welcher in Lehen bereits als Landmark gilt. Die durch die Auskragung und den damit verbundenen Hebel entstehenden enormen Kräfte mussten bis zur Fundamentplatte geführt werden, was ohne das Baumaterial Stahl unmöglich gewesen wäre. Die Neue Mitte Lehen mit einer Nutzfläche von 12.000 m<sup>2</sup> ist ein Paradebeispiel dafür, dass trotz Kostenbewusstseins technische und baukünstlerische Höchstleistungen möglich sind. Mit international renommierten Architektur lassen sich auch bessere Renditen erzielen als mit No-Name-Immobilien. Mit dem Europäischen Stahlbaupreis werden im Zweijahresabstand Projekte ausgezeichnet, welche die herausragenden Eigenschaften von Stahl in der modernen Architektur verdeutlichen. Für die erfolgreiche Projektbeteiligung an "Neue Mitte Lehen" in Salzburg wird 2009 diese besondere Auszeichnung an UBM verliehen.

*Construction engineer Martin Löcker is elected to the managing board. In the same year, Müncher Grund, a subsidiary company of UBM, reports a record in apartment sales. Private investors become increasingly interested in condominiums because of fears about the economic crisis. The term "concrete gold" is created by the media. Following the financial community's growing need for safety, the Group increases its involvement in Western Europe.*

DI  
*Martin  
Löcker*

2009

Der Bautechniker Martin Löcker wird in den Vorstand bestellt. Im selben Jahr meldet die UBM-Tochter Münchner Grund einen Rekordabsatz im Wohnungsvverkauf. Aus Angst vor der Krise investieren private Anleger verstärkt in Eigentumswohnungen. Von den Medien wird der Begriff „Betongold“ kreiert. Dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis der internationalen Finance Community folgend, verstärkt der Konzern das Engagement in Westeuropa.

**2008** *angelo München,  
Leuchtenberggring*



**2010** *angelo  
Kattowitz*



**EN**

**2008:** Construction of an angelo hotel begins in the Polish steel city of Katowice, in cooperation with a partner. The four-star hotel has 203 rooms and 8 conference rooms. With a population of 340,000, the city of Katowice is the centre of the Upper Silesian industrial region and one of the most important economic hotspots in Poland.

**59** **2009:** The Salzburg real estate development "Neue Mitte Lehen" is awarded the European Steel Design Award. The property, constructed between 2007 and 2008 for EUR 22 million on the site of the former Austria-Salzburg Football Stadium, achieves cult status in the architectural world. The essential design element is a part of the structure projecting into the playing field. It is called the Panorama Bar because of its position and has become a landmark in Lehen. The huge forces resulting from the leverage of this projection had to be transferred down into the foundation plate. This was only possible because steel was used as the construction material. Neue Mitte Lehen with its 12,000 sqm of effective area is a prime example of the fact that supreme technical and architectural performances are possible despite the need for cost awareness. Internationally renowned architecture will also yield better returns than "no-name" real estate. The European Steel Design Award is given every two years for projects showing the outstanding properties of steel in modern architecture. UBM received this special award in 2009 for its successful participation in the project "Neue Mitte Lehen" in Salzburg.

*Neue Mitte  
Lehen*

2009

2006 bis jetzt



angelo

## HOTEL ANGELO

2006: Prag  
2007: Jekaterinburg  
2008: Bukarest  
2008: München – Leuchtenberggring  
2008: Pilsen  
2010: Kattowitz  
2012: München – Westpark

60

DE

Besticht durch Design, Individualität und Interieur.

Nach dem äußerst erfolgreichen Start des angelo Designhotels in Prag im Jahr 2006 öffnete am 01.02.2013 das neueste Hotel in München Westpark seine Pforten. Das 4-Sterne-Hotel mit 207 Zimmern, einer Parkanlage und einem mehr als 700 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungsbereich besticht durch die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und einfache Erreichbarkeit per Auto. Ein neuer Kundenkreis soll zudem mit dem großen Konferenzbereich mit Platz für bis zu 350 Personen gewonnen werden.

Beim Design setzt das angelo Hotel auf sonniges Gelb, Korallenrot und Anthrazit. Das angelo soll Städtetouristen, Geschäftsreisende, Unternehmen und Eventagenturen ansprechen.

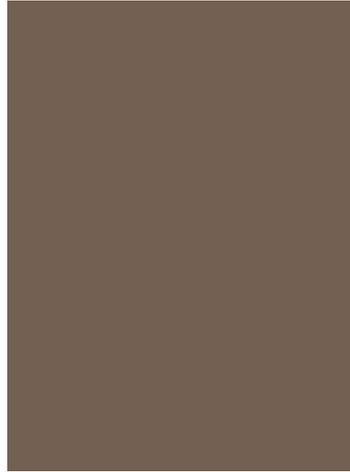
EN

Captivates by means of style, individuality and interior design.

*Following the extremely successful start to the angelo design hotel in Prague in 2006, the newest angelo hotel opened its doors in Munich Westpark on the 1 February, 2013. This 4-star hotel with 207 rooms, an underground car park and conference facilities spread out over 700 m<sup>2</sup> has a great transport link by public transport and comfortable accessibility via car. The large event facilities with space for up to 350 people will create a new customer segment for the hotel.*

*In terms of design the hotel has gone for bright yellow, coralline red and anthracite, and the angelo should be popular with city tourists, business travellers, companies and event organisers.*





” Geniales Wohnen, modernes  
Arbeiten und stylisches Urlauben mitten  
in den besten Metropolen Europas.

*Superb living, modern working and  
stylish holidays right in the centre of  
Europe's best metropolises.*



# K O M M - M I E N - T A - R E

IN EXPONIEREN LAGEN PRÄGEN SEIT JAHRZEHNEN BAUTEN DER MÜNCHNER GRUND DAS STADTBILD.

”

**Dkfm. Thomas Maier**

„Eine Projektentwicklung bestehend aus Hotel, Wohnen, Arbeiten und Handel führt, architektonisch hochwertig ausgeführt, am richtigen Standort zu einer erheblichen Verbesserung des gesamten städtebaulichen Umfelds. Somit profitieren nicht nur die neuen Nutzer und Hotelgäste, sondern vor allem auch die Nachbarn und Bewohner in dem betroffenen Stadtteilbezirk.“

**Dkfm. Thomas Maier**

*"A project development of high architectural quality in the right location, consisting of hotel, housing, work and trade, significantly improves the entire urban building environment. Thus not only the new users and hotel guests but particularly also the neighbours and all residents in the neighborhood benefit from it."*



**Herr Dkfm. Thomas Maier**  
Mitglied des Vorstandes der  
Münchner Grund Immobilien  
Bauträger AG,  
Deutschland

*Member of the board,  
Münchner Grund Immobilien  
Bauträger AG,  
Germany*

**Herr Dr. Berthold Wild**

Vorsitzender des Vorstandes der  
Münchner Grund Immobilien  
Bauträger AG,  
Deutschland

*CEO, Münchner Grund  
Immobilien Bauträger AG,  
Germany*

**Dr. Berthold Wild**

„In exponierten Lagen prägen seit Jahrzehnten Bauten der Münchner Grund das Stadtbild.“

**Dr. Berthold Wild**

*"Buildings by Münchner Grund  
in exposed positions have been  
defining the cityscape for decades."*

”

Eine Projektentwicklung bestehend aus Hotel, Wohnen, Arbeiten und Handel führt, architektonisch hochwertig ausgeführt, am richtigen Standort zu einer erheblichen Verbesserung des gesamten städtebaulichen Umfelds.

2009 bis 2011

2009

Krakau  
Park Inn



2009

Lodz  
Andel's



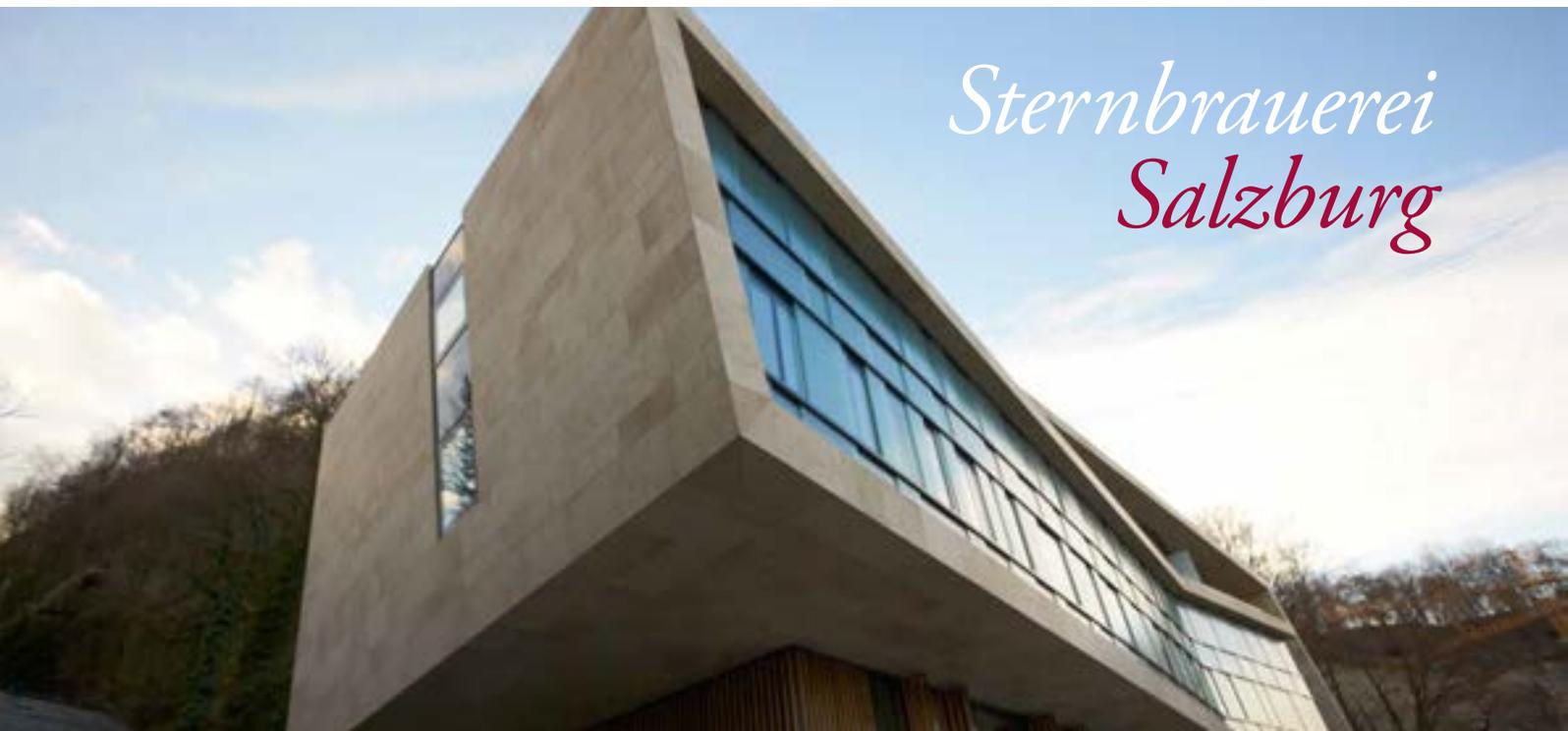
DE

**2010** erwirbt UBM in Salzburg ein ehemaliges Brauereiareal. Ein Jahr später wird nach der Masterplanung der New Yorker Architektinnen Hariri und Hariri mit dem Bau exklusiver Eigentumswohnungen begonnen. Das Projekt Sternbrauerei ist pure Gegenwartskunst mit ausdrucksstarker Architektur. Der Stadtteil Riedenburg ist eine beliebte Wohngegend. Villen, Einfamilienhäuser und viel Grün bestimmen das Stadtbild. In wenigen Minuten erreicht man die barocke Altstadt mit dem Festspielbezirk. Aufgrund des großen Interesses übernimmt UBM später auch den westlichen Teil der Immobilienentwicklung und errichtet 66 weitere einzigartige Wohnungen. Hochwertige Designerausstattung ist selbstverständlich, wie feinste Parkettböden, Bäder in edlem Philip Starck-Design oder raumhohe Verglasungen im Wohnbereich.

EN

**2010:** UBM acquires the premises of a former brewery in Salzburg. One year later, they start building exclusive condominiums according to the master plans of New York architects Hariri and Hariri. The Sternbrauerei project is sheer contemporary art combined with powerfully expressive architecture. The Riedenburg neighborhood is a popular residential area featuring villas, single-family houses and plenty of green space. The baroque historic city centre and the Festival District can be reached in just a few minutes. Due to increasing interest, UBM later also takes over the western section of the real estate development and builds another 66 unique apartments. It goes without saying that these include high quality designer fittings, such as finest parquet flooring, elegant bathrooms designed by Philip Starck, or floor-to-ceiling windows in the living area.

Sternbrauerei  
Salzburg



2009 München  
tag.werk.



2009 Magic Circus  
Paris



2010 Park Inn  
Linz

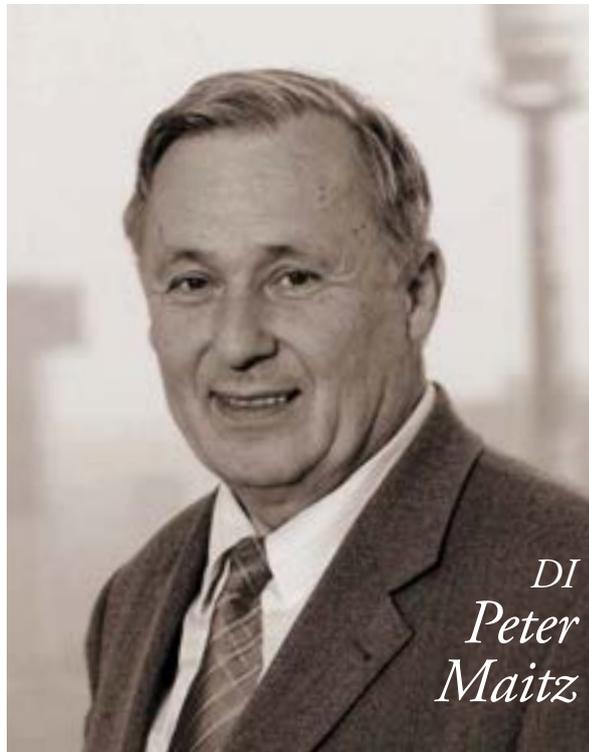


65

2011

**2011** scheidet Peter Maitz altersbedingt aus dem Vorstand aus. An seiner Stelle avanciert Martin Löcker zum chief technical officer und übernimmt damit die Verantwortung für die Bauführung. In Holland geht mit dem Crowne Plaza Amsterdam South die erste Hotelentwicklung von UBM in Betrieb. Das 207 Zimmer umfassende Hotel wurde ein Jahr zuvor im Rohbaustadium vom Philips Pensionsfonds übernommen. Die schwierige Aufgabe, ein von Dritten geplantes Hotel fertigzubauen wurde bravourös bewältigt.

*2011: Peter Maitz leaves the board due to his age. In his stead, Martin Löcker becomes Chief Technical Officer, assuming responsibility for management of works. The Crowne Plaza Amsterdam South, UBM's first hotel development opens in the Netherlands. The hotel, with 207 rooms, was taken over one year earlier at the skeleton stage from Philips Pensionsfonds. The difficult task of completing a hotel planned by someone else was accomplished brilliantly.*



DI  
Peter  
Maitz

Abb.: Sternbrauerei Salzburg  
Fig.: Sternbrauerei Salzburg



2010-2014

2002 bis jetzt

# andel's

DE

Das Wort „Andel“ bezieht sich unter anderem auf ein Salzwiesen-gras, einen Stadtteil der Stadt Bernkastel-Kues, den tschechischen Astronomen Karel Anděl (1884–1947), einen Mondkrater, eine Gemeinde in der Bretagne in Frankreich, eine Stadt in der Ge-meinde Woudrichen in den Niederlanden und die Prager U-Bahn-Station „Anděl“. „Anděl“ bedeutet auf Tschechisch Engel und genauso wird auch das völlig neue Stadtviertel genannt, das in einem Teil des Prager Bezirks Smichov entstanden ist.

Das Interieur-Design stammt von den berühmten britischen Architekten und Designern Jestico + Whiles. Ein angesagter Treffpunkt mit ansprechendem Design und bester Erreichbarkeit: Die bestehenden Ressourcen werden mit durchdachter Planung zu einem überdurchschnittlichen Ergebnis gebracht, welches Design- und Architekturliebhaber weltweit anzieht.

EN

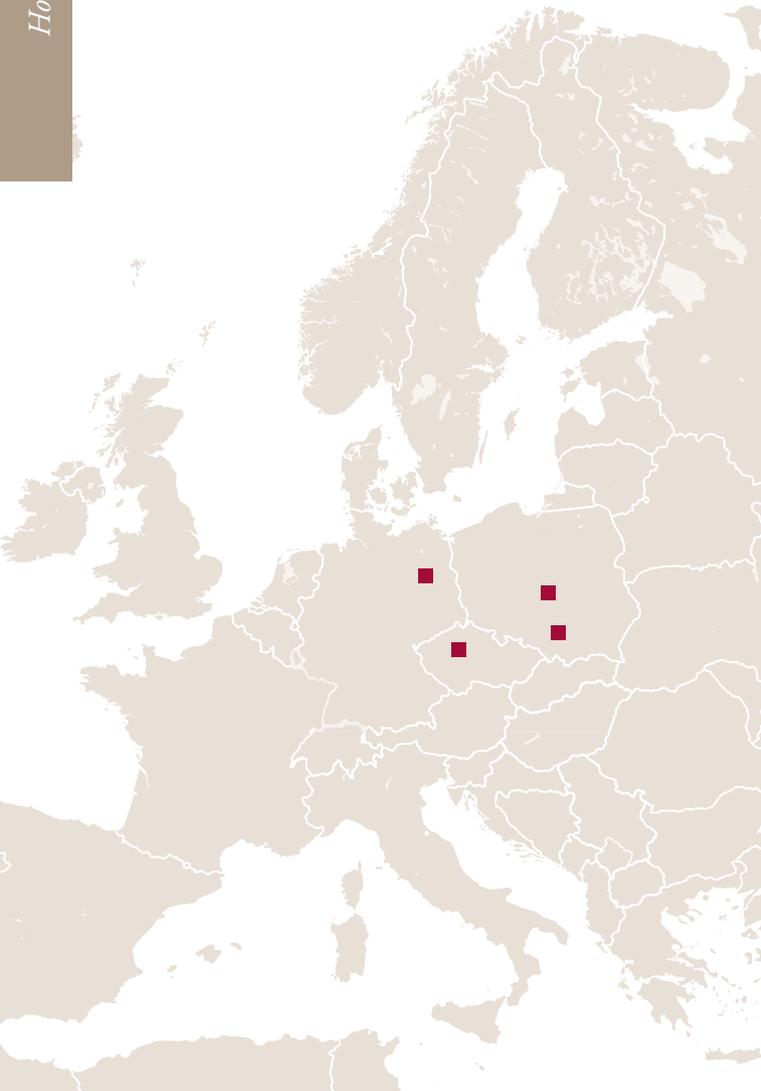
*Among other things, the word “Andel” may refer to salt marsh, a neighborhood in the town of Bernkastel-Kues in Germany, the Czech astronomer Karel Andel (1884–1947), a lunar crater, a community in Brittany in France, a town in the municipality of Woudrichen in the Netherlands and a metro station in Prague, “Andel”. “Andel” means “angel” in Czech, and is also the name of a completely new neighborhood developed in a part of the Smichov district in Prague. It is an overall concept reflecting all the forward-looking projects of UBM.*

*The interior was designed by the famous British architects and designers Jestico + Whiles. It is a cool meeting place, pleasantly designed and easily accessible. With sophisticated planning, existing resources are used to yield outstanding results, attracting design and architecture aficionados all over the world.*

## HOTEL ANDEL'S

2002: Prag  
2007: Krakau  
2008: Lodz  
2009: Berlin

66





67



# K O M M -

# M E N -

68

*Kommentare Polen*

# T A -

# R E

SPANNENDE, ZEITGE-  
MÄSSE ARCHITEKTUR  
UND WIRTSCHAFTLI-  
CHER ERFOLG MÜSSEN  
KEIN WIDERSPRUCH  
SEIN.

”

DE

**Ing. Sebastian Vetter**

„Wir entwickeln zur Zeit zwei Bürogebäude – **Times II in Breslau und Alma Tower in Krakau.** Beide Bauvorhaben sind Projekte von höchstem Ausbaustandard, Klasse A, die eine ganze Reihe von strengen Erfordernissen erfüllen, um den Erhalt der proökologischen LEED-Zertifikate am Bauende zu ermöglichen. Durch unsere hausinternen Kompetenzen sind wir in der Lage, die gesamte Palette der Maßnahmen, die ein erfolgreiches Projekt ausmachen, 'aus einer Hand' abwickeln zu können.“

**Mag. Peter Obernhuber**

„Unser führendes Projekt in Polen ist weiterhin der **Poleczki Business Park in Warschau.** Das ist das größte von den derzeit in Polen entwickelten Bürobauvorhaben. Die Etappierung des Projektes ermöglicht uns, auf die Bedürfnisse der Mieter und des Marktes laufend zu reagieren. Der Erfolg der bereits bestehenden Gebäude und das Interesse an weiteren noch nicht gebauten Gebäuden bestärkten uns in der Überzeugung, dass der Bedarf an Bauvorhaben wie diesem Büropark in Polen sehr groß ist.“

**DI Peter Wöckinger**

„Spannende, zeitgemäße Architektur und wirtschaftlicher Erfolg müssen kein Widerspruch sein.“



**Herr Ing. Sebastian Vetter**  
Geschäftsführer der  
UBM Polska Sp. z o.o., Polen

*Director of UBM Polska Sp. z o.o.,  
Poland*



**Herr Mag. Peter Obernhuber**  
Geschäftsführer der  
UBM Polska Sp. z o.o., Polen

*Director of UBM Polska Sp. z o.o.,  
Poland*



**Herr DI Peter Wöckinger**  
Geschäftsführer der  
UBM Polska Sp. z o.o., Polen

*Director of UBM Polska Sp. z o.o.,  
Poland*

EN

**Ing. Sebastian Vetter**

*"We are currently developing two office buildings: Times II in Wroclaw and Alma Tower in Krakow. Both building projects involve highest design standards, Class A, which meet a series of strict requirements to receive the pro-ecological LEED certification upon completion. Thanks to our in-house competences we can provide the complete range of actions required for a successful project 'from a single source'."*

**Mag. Peter Obernhuber**

*"The Poleczki Business Park in Warsaw is still our leading project in Poland. It is the biggest office building project developed in Poland at the moment. Dividing the project into stages allows us to constantly respond to the needs of tenants and the market. The success of the completed buildings and the demand for new buildings confirm our conviction that there is still a need for building projects like the Business Park in Poland."*

**DI Peter Wöckinger**

*"Stunning, state-of-the art architecture and economic success do not need to be contradictory."*

## 2011 bis 2013

2011

*Crowne Palace  
Amsterdam*



2012

*Airportcity  
St. Petersburg*



DE

**2012** beginnt UBM Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction s.r.o. in Spindlermühle mit dem Bau von 108 exklusiven Ferienapartements. Spindlermühle ist Tschechiens beliebtester Skiort.

**2013** eröffnet nach 18 Monaten Bauzeit im Jänner das angelo Munich Westpark. Das 207 Zimmer umfassende 4-Sterne-Haus ist bereits das zweite Hotel dieser Marke in München. Es wurde, ebenso wie das 2008 eröffnete angelo Hotel am Leuchtenbergring, gemeinsam mit der Tochtergesellschaft Münchner Grund Immobilien Bauträger AG entwickelt. Das farbenfrohe und geradlinige Designkonzept verblüfft mit lichtdurchfluteter Architektur und strahlenden Gelb-, leuchtenden Korallenrot- und intensiven Anthrazitönen. Zielgruppe sind neben Städtereisenden auch Businessgäste und Konferenzteilnehmer.

**2014** beginnt im Zentrum von Breslau der Bau des 17.000 m<sup>2</sup> großen, gemischt genutzten Ensembles Times II. Da es sich um eine absolute Top-Lage handelt, umfasst die Immobilienentwicklung auch eine Mall mit 2.000 m<sup>2</sup> Retailfläche. Das 5.300 m<sup>2</sup> große Innenstadtgrundstück wurde Ende 2012 in einer Ausschreibung von der Stadt Breslau erworben. Hervorstechendes Merkmal des Projektes ist das Design, welches in einem bewussten Kontrast zur historischen Altstadt steht.

Weiters wird in Krakau der 14-stöckige Alma-Tower fertiggestellt. Dank seines kubistischen Fassadenbildes erlangt die Entwicklung sehr rasch Landmark-Funktion. Seinen Namen verdankt das 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassende

Bürohochhaus dem Hauptmieter, dem polnischen Einzelhandelskonzern Alma Market. Das Bauvorhaben zeichnet sich durch optimale Grundrissgestaltung, modernste Haustechnik und hochwertige Baumaterialien aus. Dank bestmöglicher Effizienz im Gebäudebetrieb und Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs wird der Alma-Tower mit dem LEED-Zertifikat Platin ausgezeichnet.

EN

**2012:** *UBM Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction s.r.o. starts building 108 exclusive holiday apartments in Spindleruv Mlyn, the most popular ski resort in the Czech Republic.*

**2013:** *angelo Munich Westpark opens in January after an eighteen-month construction period. The four-star hotel with 207 rooms is the second angelo hotel in Munich. It was developed in cooperation with subsidiary Münchner Grund Immobilien Bauträger AG, like the angelo Hotel at Leuchtenbergring, which opened in 2008.*

*The brightly coloured, linear design concept is stunning with its architecture flooded with light, and tones of radiant yellow, vibrant coral red and intense anthracite grey. In addition to city tourists, the hotel's target group also includes business guests and people coming to attend conferences.*

**2014:** *Construction of a mixed-use ensemble named Times II covering 17,000 sqm begins*

2013 München  
Concorpark



2013 Berlin  
Inselstraße



2013 Frankfurt  
Riedberg



2013

München  
Albert Rosshaupter Straße

*in the centre of Wrocław, Poland. Because of the absolutely prime location, the real estate development also includes a mall with 2,000 sqm of retail space. The inner-city site, with an area of 5,300 sqm, was acquired by tender from the city of Wrocław at the end of 2012. The defining feature of the project is its design, which is in deliberate contrast to the historic old town.*

*Furthermore the 14-storey Alma Tower will be completed in Krakow. The development*

*quickly becomes a famous landmark because of its cubist facade. The name of the office tower, which has an effective area of 10,000 sqm, comes from the main tenant, the Polish retail group Alma Market. The building project is characterized by optimum layout design, state-of-the-art building equipment and high-quality construction materials. The Alma Tower has been awarded platinum LEED certification for the best possible efficiency in terms of building operation and reduction of energy and water consumption.*

2011

*Crowne Plaza  
Amsterdam*

72

*Crowne Plaza*





DE

### Ansprechendes Design

Mit der Adresse Gerswinlaan und der industriell beeinflussten Architektur des Baukörpers liegt die Inspiration für das Design nahe: New York, Gershwin und seine Zeit. Business und mehr: Das Haus wird nicht nur als Business-Hotel gebucht, sondern hat sich bereits als angesagter Treffpunkt für Lunch und After Work Cocktails etabliert. Die sechs Meeting-Räume und der Ballsaal sind dauergebucht, sei es für Veranstaltungen, Events oder Meetings. Nicht zuletzt die großen internationalen Unternehmen in Zuidas, wie Google, nutzen den Service dieses Hauses.

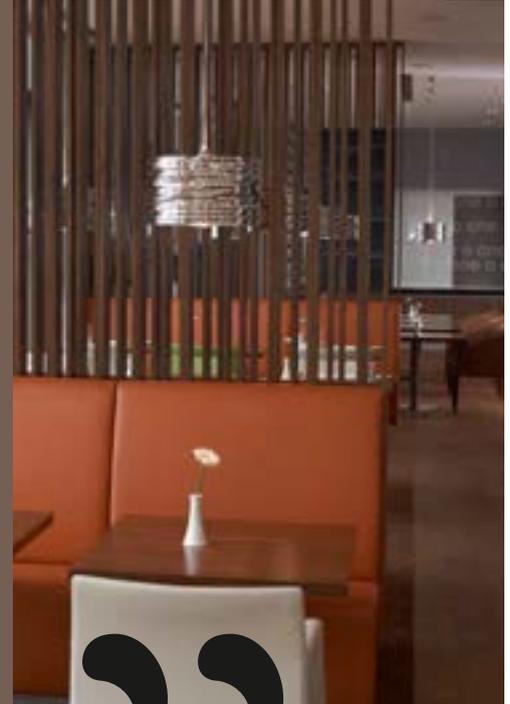
Das Haus wurde nur 11 Monate nach Erwerb eröffnet. Das war Bestzeit, auch für UBM.

EN

### Sophisticated design

*With a building of industrially influenced architecture located in Gerswinlaan, the source of inspiration for the design is quite obvious: New York, Gershwin and his era. Business and more. The hotel is not only booked by business travellers, it has also become a trendy meeting place for lunches and after-work cocktails. The 6 meeting rooms and the ballroom are well booked for both events and meetings. And it's not just major international companies in Zuidas, such as Google, using the hotel's services.*

*Only 11 months after acquisition, the Crowne Plaza celebrated its grand opening. This was a record, even for UBM.*



## CROWNE PLAZA, AMSTERDAM

Nutzung: Hotel  
Zimmeranzahl: 207  
Kategorie: 4\*  
Gesamtfläche: 12.500 m<sup>2</sup>  
Projektlaufzeit: 2010 - 2011

## CROWNE PLAZA, AMSTERDAM

Use: Hotel  
Number of rooms: 207  
Category: 4\*  
Total area: 12,500 m<sup>2</sup>  
Duration of the project:  
2010 - 2011



*UBM Ausblick*

# AUSBLICK



WICHTIG IST, DIE NEUESTEN  
ENTWICKLUNGEN ZU ERKENNEN  
UND TRENDS FÜR DIE ZUKUNFT  
ZU SETZEN.

*It is important to know the latest develop-  
ments and to set trends for the future.*

**Karl Heinz Strauss**  
Generaldirektor PORR AG  
Mitglied im  
UBM-Aufsichtsrat

75

FUTURE PROSPECTS *for* 2018

# Innovationskraft dank erfolgreicher Geschichte

*Innovative strength thanks to a successful history*

76 Das Immobiliengeschäft wird nicht einfacher werden, sind sich Karl Heinz Strauss und Bruno Ettenauer einig. Trotzdem sagen die Generaldirektoren der Kernaktionäre PORR und CA Immo „ihrem“ Immobilienentwickler UBM eine erfolgreiche Zukunft voraus.

“The real estate business will not get easier”, agree Karl Heinz Strauss and Bruno Ettenauer in an interview. Nevertheless, the CEOs of the two core shareholders, Porr and CA Immo, predict a successful future for “their” property developer, UBM.



**Dr. Bruno Ettenauer**  
CEO, CA Immo  
Mitglied im  
UBM-Aufsichtsrat



**Ing. Karl Heinz Strauss**  
Generaldirektor PORR AG  
Mitglied im  
UBM-Aufsichtsrat

Abb.: Floridotower, Wien  
Fig.: Floridotower, Vienna

*Für eine gute Aufstellung braucht es starke, erfolgreiche Partner mit einem langfristigen Horizont.*

Wie die UBM Realitätenentwicklung AG, die auf 140 Jahre Unternehmensgeschichte zurückblicken kann. Kaum ein Unternehmen in Europa hat eine so lange Historie, schon gar keines in der Immobilienbranche.

**Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo und Mitglied des UBM-Aufsichtsrates ist überzeugt:**

„Wichtig ist vor allem ein repräsentativer Track Record. Neben Kompetenz und Umsetzungstärke spielen aber auch Faktoren wie der Zugang zum Kapitalmarkt und ein klares Geschäftsmodell eine wichtige Rolle. Weil die Zeiten für die Immobilienwirtschaft in Zukunft sicher nicht leichter werden, ist die Fähigkeit entscheidend, kurzfristig auf Marktzyklen reagieren zu können und somit Chancen zu nützen.“

77 Karl Heinz Strauss ist CEO und Miteigentümer von PORR. Auch der Baukonzern ist ein Unternehmen mit Tradition. Die Gründung der Allgemeinen österreichischen Baugesellschaft datiert sogar noch vier Jahre vor jener der Union-Baumaterialien-Gesellschaft. Mit einem Anteil von 41,3 Prozent am Grundkapital ist PORR der größte Aktionär von UBM. Strauss vertritt die Ansicht, dass die grundsätzlichen Anforderungen dieselben wie in der Vergangenheit sind, nur dass heute das Marktumfeld deutlich schwieriger ist. Es gilt margenträchtige Projekte zu erkennen und zu entwickeln beziehungsweise in Assetklassen und Regionen zu investieren, die Wachstumspotential bieten. Gerade der Wettbewerbsdruck lässt ein Unternehmensasset nun als besonders wertvoll erscheinen: Den in 140 Jahren gesammelten Erfahrungsschatz.

**Ettenauer:**

„Die vergangenen Jahre haben uns aber auch gezeigt, dass ein erfahrenes Management ebenso wie das Vertrauen von Mietern oder finalen Investoren wesentliche Voraussetzungen sind, um auch unter schwierigen Rahmenbedingungen reüssieren zu können. Diese Werte erarbeitet man sich vor allem durch Kontinuität sowie einen tadellosen Ruf. UBM verfügt über beides. Innovationsstärke, aufgrund von 140-jähriger experience, ist für UBM die unique selling position.“

„Denn“,

**so Strauss,**

„wichtig ist, die neuesten Entwicklungen zu erkennen und Trends für die Zukunft zu setzen. Betrachtet man die Tendenz zu Green Buildings, so sind die Kunden heute wesentlich stärker am Lebenszyklus des Gebäudes als an den Errichtungskosten interessiert.“

*To be well positioned you will need strong, successful partners with a long-term horizon.*

*Partners like UBM Realitätenentwicklung AG, which can look back on 140 years of company history. There are only few companies in Europe with such a long history, and there is no other such real estate company (developer).*

**Bruno Ettenauer, CEO of CA Immo, a member of the supervisory board, is convinced:**

“What is important is a prestigious track record. In addition to expertise and implementation skills, factors like access to the capital market and a clear business model play a major role. It is also crucial to have the ability to react quickly to market cycles to be able to seize opportunities.”

*Particularly because times will certainly not get easier for the real estate industry in general.” Karl Heinz Strauss is the CEO and co-owner of PORR, another construction company with a long tradition. It was founded as the Allgemeine österreichische Baugesellschaft four years before UBM. PORR is the largest shareholder of UBM, holding 41.3 per cent of the share capital. Strauss believes that the basic requirements for success are the same now as they were in the past, but that today the market environment is much more difficult. High-margin projects have to be spotted and developed, and investments need to be made in asset classes and regions that offer growth potential. The pressure of competition makes one of the corporate assets particularly valuable: the treasure trove of over 140 years of corporate experience.*

**Ettenauer:**

“The past few years have also revealed that an experienced management team is as essential as the trust of tenants and final investors to be successful under difficult conditions. These assets are cultivated, above all, by continuity – the track record – and by an impeccable reputation. UBM has both. Innovativeness, based on 140 years of experience, is UBM's unique selling point.”

“Because“,

**according to Strauss,**

“it is important to know the latest developments and to set trends for the future. Look at the trend to green buildings and you'll see that customers today are much more interested in the life cycle of a building than in its construction costs.”

“UBM is an important part of PORR's strategy to offer all construction and construction related services under one roof. Ultimately, PORR

„UBM ist ein wichtiger Teil der PORR-Strategie, alle Bauleistungen und baunahen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können. Das in der UBM gebündelte Know-how bei der Entwicklung und dem Betrieb von Immobilien kommt letztlich auch der PORR zugute.“

Ähnlich sieht es der zweitgrößte Aktionär CA Immo. Stellen die Beteiligungen an UBM für den Immobilieninvestor CA Immo eher eine strategische Finanzbeteiligung dar oder ist das mehr eine Partnerschaft für die Durchführung gemeinsamer Projekte, wie das ja schon in Warschau oder St. Petersburg sehr erfolgreich gehandhabt wird?

**Ettenauer dazu:**

„Beides, in ausgeglichener Relation. Wir wissen, dass sich zwei etablierte und starke Unternehmen, die sich zusammenschließen, am Markt besser und erfolgreicher positionieren können als jedes einzeln für sich.“

Wie auch immer sich UBM geographisch und nach Assetklassen entwickelt, eines ist für die Eigentümervertreter ganz klar: Mit der Stärke einer erfolgreich bewältigten 140-jährigen Unternehmensgeschichte, gepaart mit der vorhandenen Innovationskraft und den hohen unternehmerischen Fähigkeiten des Managements, ist man auch für die Zukunft gut gerüstet.

**Strauss:**

„UBM hat sich in den vergangenen Jahren unter schwierigen Bedingungen sehr gut behauptet. Ich bin überzeugt, dass dieser Weg auch in Zukunft fortgeführt wird. UBM hat bewiesen, dass man auch in Krisenzeiten exzellente Investments machen kann.“

**Und Ettenauer ergänzt:**

„Als Aufsichtsrat wünsche ich mir, dass UBM den bewährten Kurs fortführt: Projekte mit hoher Kompetenz und Qualitätsbewusstsein umsetzt und dafür die Akzeptanz der Mieter für diese Projekte gewinnt sowie das tadellose Image noch weiter ausbaut. Als Investor wünsche ich mir, dass sie auch in Zukunft gute Ergebnisse liefert.“

also benefits from UBM's bundled know-how in the development and operation of real estate.“

*The second-largest shareholder, real estate investor CA Immo, is of a similar opinion. Is holding a share in UBM more of a strategic financial investment, or is it more of a partnership for implementing joint projects, which has already proven successful in Warsaw and St. Petersburg?*

**Ettenauer says,**

“Both, in good balance. We know that two well established and strong companies teaming up can achieve a better and more successful market position than either would on its own.”

*Into whatever geographic region or asset class UBM will develop, one thing is clear for the owners' representatives: With 140 years of successful company history, coupled with innovativeness and the high entrepreneurial skills of the management, the company is well equipped for the future.*

**Strauss:**

“UBM stood its ground very well in recent years under difficult conditions. I am convinced that UBM will continue steering this course in the future. They have shown that even in times of crisis excellent investments can be made.”

**And Ettenauer adds,**

“as a member of the supervisory board, I want UBM to continue its successful course: implementing projects with high expertise and quality awareness and winning the acceptance of tenants for these projects, while further developing its impeccable reputation. As an investor, I hope that UBM will continue to make good profits.”

”

WIR WISSEN, DASS SICH ZWEI ETABLIERTE UND STARKE UNTERNEHMEN, DIE SICH ZUSAMMENTUN, AM MARKT BESSER UND ERFOLGREICHER POSITIONIEREN KÖNNEN ALS JEDES EINZELN FÜR SICH.

**Bruno Ettenauer**

*We know that two well established and strong companies teaming up can achieve a better and more successful market position than either would on its own.*

## Grüne Pioniere im Osten

*Green pioneers in the East*

Die Erfahrung macht es möglich,  
Chancen zu ergreifen und zu nutzen.  
Ein Paradebeispiel für die Innovations-  
freude von UBM ist der Poleczki  
Business Park in Warschau.

79 Der größte Businesspark Mitteleuropas  
ist ein 50:50 Joint-Venture mit der öster-  
reichischen CA Immo. Bis 2018 sollen  
auf der 14 ha großen Liegenschaft in  
mehreren Bauphasen insgesamt 15 Ge-  
bäude errichtet werden. Das gesamte  
Investitionsvolumen wird sich auf rund  
250 Millionen Euro belaufen.

Experience allows us to seize and exploit  
opportunities. The Poleczki Business Park in  
Warsaw is a prime example of UBM's passion  
for innovation.

The largest business park in Central Europe  
is a 50:50 joint venture of Austria's CA Immo  
and UBM. By 2018, a total of 15 buildings are  
planned for construction in several phases on  
a 14 hectare area. The total investment volu-  
me will be about 250 million Euro.



Abb.:  
Poleczki Business  
Park in Warschau  
Fig.: Poleczki Business  
Park, Warsaw

Das Gemeinschaftsprojekt der beiden österreichischen Immobilienunternehmen ist in vielerlei Hinsicht eine außergewöhnliche Entwicklung.

Die Investitionsentscheidung wurde am Höhepunkt der Wirtschaftskrise getroffen. Zu einer Zeit als in ganz Europa Projekte gestoppt wurden entschlossen sich UBM und CAI zum Bau. Man wollte bei wieder anspringender Konjunktur als einziger internationaler Developer preisgünstig große und moderne Flächen anbieten können.

Wie man heute sieht, hat sich die antizyklische Strategie als richtig erwiesen. Die neuen Mietflächen konnten sogar viel rascher besiedelt werden, als ursprünglich gedacht. Man muss eben nicht nur Expertise, sondern auch Mut haben. Der 2010 fertiggestellte 45.000 Quadratmeter große Bauteil 1 und der 2012 fertiggestellte 21.000 Quadratmeter große Bauteil 2 sind zu 90 Prozent vermietet.

Eine höhere Auslastung ist nicht vorgesehen, um den Mietern bei Bedarf Expansionsflächen bieten zu können. Der Poleczki Business Park punktet mit seiner außergewöhnlich guten Lage in unmittelbarer Nähe zum Warschauer Airport. Restaurants, Nahversorger, Serviceeinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen garantieren beste Infrastruktur auf dem Grundstück. Seit Herbst 2012 ergänzt auch ein 124 Zimmer umfassendes Holiday Inn Express Hotel das Angebot. Das Drei-Sterne-Haus wurde von UBM für die portugiesische „Polish Hotels Company“ errichtet. Die hohe Qualität garantiert der Marken-Eigentümer British InterContinental Hotels Group. Somit erfüllt der Business Park rundum alle Anforderungen Geschäftsreisender.

Da bereits zahlreiche Mieteranfragen vorliegen, will man im Herbst mit dem dritten Bauteil beginnen. Das Gebäude B2 wird „Lissabon“ heißen und soll eine Bruttogeschossfläche von 13.780 m<sup>2</sup> aufweisen.

Nachhaltig Bauen bringt Imagebonus

Die Mischung aus energieeffizienter Bauweise, hochwertiger Architektur, Nutzungsmix aus Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen und infrastrukturellem Angebot machen den Poleczki Business Park zu einem absoluten Vorzeigebauwerk. Neben der hohen Wirtschaftlichkeit ist auch das Image ein Grund für die hervorragende Mieternachfrage. Der PBP ist echte ökologische Pionierarbeit von UBM in Polen. Die beiden Bürogebäude von Bauphase 2 sind die ersten Immobilien des Landes, die mit Vor-Zertifikaten des LEED Core and Shell Programms ausgezeichnet wurden.

Die 3. Bauphase soll ebenso wie die 2. dem Level Gold entsprechen. Die Anlage ist aber nicht nur der technischen Ausstattung und der Auszeichnungen wegen eine

This joint venture of the two Austrian real estate companies is an extraordinary development in many ways.

*The decision to invest was taken at the climax of the economic crisis. At a time when projects were stopped all over Europe, UBM and CAI decided to build. Once the economy recovers, they wanted to be the only international developers to offer affordable large, modern spaces.*

*It is clear today that this countercyclical strategy was the right move. In fact, the new rental space was occupied even sooner than originally estimated – which just goes to show that it is not merely expertise that is required but also courage. Ninety per cent of construction phase 1, completed in 2010 and covering 45,000 sqm, and phase 2, 21,000 sqm completed in 2012, are let.*

*At the moment, there are no plans for a higher occupancy rate because the tenants may need more space in the future. The Poleczki Business Park is popular for its outstanding location close to Warsaw's international airport. Restaurants, local shops, service facilities and service companies guarantee top-class infrastructure. In autumn 2012, a 124-room Holiday Inn Express Hotel completed the package. The three-star hotel was constructed by UBM for the Portuguese “Polish Hotels Company”. The high quality of the hotel is assured by the British brand owner InterContinental Hotels Group. Thus, the business park meets all aspects of a business traveller's requirements.*

*After a number of tenancy applications have been received for the third phase, construction is scheduled to start in autumn. Building B2 will be called “Lisbon” and is planned to have a gross floor space of 13,780 sqm.*

Sustainable construction will get an image bonus.

*Another reason for the excellent tenant demand is UBM's pioneering work on “Green Construction” in Poland. The two office buildings in phase 2 are the first properties in Poland to be awarded a Pre-certificate by LEED Core and Shell Certification.*

*Just like phase 2, the third construction phase is intended to meet Gold-level standards. However, it is not merely its technical configuration and awards that make the Park a green development. With its many trees, parkland areas, recreational spaces, and its pond it resembles a garden city. It is therefore also the external appearance that makes the Poleczki Business Park the most outstanding green building development in Poland.*

”

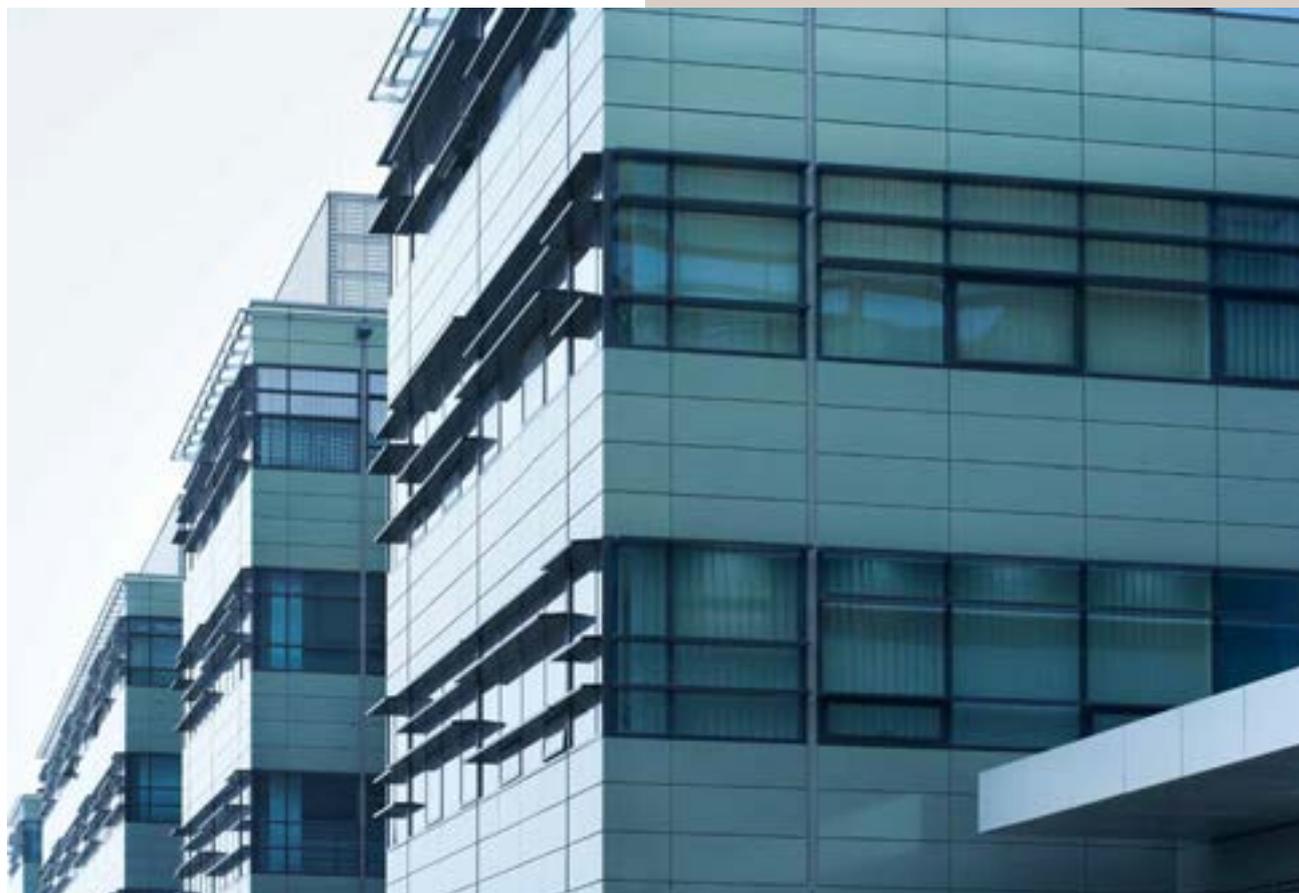
BIS 2018 SOLLEN AUF DER  
14 HA GROSSEN LIEGENSCHAFT IN  
MEHREREN BAUPHASEN INSGESAMT  
15 GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN.

*By 2018, a total of 15 buildings are planned for  
construction in several phases on a 14 hectare area.*

grüne Entwicklung. Mit ihren vielen Bäumen, Parklandschaften und Erholungszonen sowie einem Teich hat die Anlage den Charakter einer Gartenstadt. Der Poleczki Business Park PBP ist somit auch vom äußeren Erscheinungsbild her die herausragendste Green Building Entwicklung Polens.



Abb.: Poleczki Business  
Park in Warschau  
Fig.: Poleczki Business  
Park, Warsaw



# Zukunfts- thesen

*The future of the real estate industry*



UBM-Vorstandsvorsitzender Karl Bier über seine Thesen für die Zukunft der Immobilienbranche. Der Wiener Immobilienentwickler UBM ist nicht nur schon sehr lange am Markt vertreten, sondern kann auch auf ein breites Leistungsspektrum verweisen. Er ist europaweit/international aufgestellt und hervorragend vernetzt. Eben diese Vernetzung ermöglicht es dem Vorstandsvorsitzenden des Unternehmens, Karl Bier, eine fundierte Prognose für verschiedene Marktsegmente und Länder abzugeben. Und so sieht sie aus:

**82** The Viennese real estate developer UBM has not only been in the market for quite some time now, it also offers a broad range of products and services. It is set up on an international basis across Europe and is outstandingly well networked. This very network allows the Chairman of the Management Board, Karl Bier, to give a well-founded outlook for various market segments and countries. This is his forecast:

## Wohnpotential im Osten

„Wohnen wird wichtiger. Der Anteil der Wohnungskosten am Einkommen wird daher zunehmen“, ist UBM-Vorstandsvorsitzender Karl Bier überzeugt: „Auch in den ehemaligen Ostblockländern bekommt das neue Lebensgefühl Wohnen immer höhere Bedeutung. Hier besteht hoher Nachholbedarf, der die nächsten 20 Jahre für Impulse sorgen wird.“

„Geht man von einer halbwegs stabilen Konjunktur aus, sollte sich für Entwickler ein enormes Potential ergeben“, meint der CEE-Experte. „Wegen des enormen Nachholbedarfs könnte die Produktion dort in den nächsten zwei Jahrzehnten höhere Zuwachsraten als im Westen aufweisen.“

Generell ist der Themenbereich Wohnen mit all seinen soziokulturellen Implikationen ein großes Thema für die Zukunft: Veränderte Demografie, Urbanisierung und

## Residential potential in the east

*“Residential life will become more important. This means that residential costs will increase as a proportion of earnings”, says Karl Bier, Chairman of UBM’s Management Board with confidence. “Even in the former Eastern Bloc countries, feeling comfortable about one’s residence is becoming increasingly important. There is a major backlog in demand here that will provide stimuli for the next 20 years.”*

*“Assuming a somewhat stable economy, this should yield enormous potential for developers”, says the CEE expert. “The huge backlog in demand might mean that over the next twenty years, production there will have higher growth rates than in the West.”*

*In general, the residential field with all its sociocultural implications is a big topic for the future: changing demographics, urbanisation and the importance and*

Abb.: Concorpark, München, Dornach  
Fig.: Concorpark, Munich, Dornach



Abb.: Times II, Breslau  
Fig.: Times II, Wrocław



die Wichtigkeit und Verteilung der Work-Life-Balance nehmen Einfluss auf Wohnansprüche. Doch alles der Reihe nach.

#### Zukunftsmodell Großstadt

„Die Wanderung in Ballungsräume wird anhalten. Gegenmaßnahmen wie Regionalisierung oder Teleworking greifen nicht“, bringt Bier es auf den Punkt und erklärt gleich darauf die Schlussfolgerungen, die es daraus zu ziehen gilt: „Große Städte werden größer und reiche Städte werden Vermögen kumulieren. Wirtschaftliche Potenz und gesellschaftliche Aktivitäten konzentrieren sich in den nächsten Jahrzehnten zunehmend auf dichter besiedelte Räume.“

Verdichtung und Ausbreitung der Städte bedeuten auch für Stadtplaner neue Herausforderungen. So sieht Bier etwa Mono-Nutzungen wie Schlafstadt oder Gewerbegebiet als Auslaufmodelle an – gelte es doch, ein mit der städtischen Ausdehnung steigendes Verkehrsaufkommen einzudämmen. Die Seestadt Aspern wäre, so der UBM-CEO, ein gutes Beispiel für das Umdenken der Stadtplaner.

#### „Die Zukunft liegt in der gemischten Nutzung.“

Die Preise von Wohnimmobilien am Land und in der Stadt werden nachfragebedingt auseinanderdriften. In Ballungsräumen wird Grund und Boden unvermeidbarer werden. „London mit seiner in weiten Bereichen einstöckigen und aufgelockerten Bebauung und den gleichzeitig absolut unleistbaren Wohnungspreisen ist ein warnendes Beispiel. Um das Entstehen von sozialen Problemen zu vermeiden, sollte die Kommunalpolitik die Regeln für Aufzoning und Verdichtung überarbeiten und Fördermodelle entwickeln“, rät der UBM-Vorstand.

*apportionment of the work-life balance will all affect housing demands. But let's look at things one at a time.*

#### Large cities: a model for the future

*“Migration to conurbations will continue; countermeasures, such as regionalisation or teleworking, won't be sufficiently effective”, Bier sums up in a nutshell and immediately adds the conclusions to be drawn: “Large cities will become larger and wealthy cities will accumulate assets. Economic power and social activities will be focused in densely populated areas over the next decades.”*

*Densification and expansion of the cities also involve new challenges for urban planners. Bier regards single-use concepts, such as dormitory towns or industrial estates, as obsolescent since, after all, the aim is to prevent increasing traffic as the city expands. According to the UBM CEO, the urban lakeside project in Aspern, Vienna, is a good example of the change in thinking among city planners.*

#### “The future lies in mixed use.”

*The difference in prices of residential properties between the countryside and the city will increase as a result of demand. Land and property in conurbations will inevitably become more expensive. “London, with its large areas of single-storey, dispersed development and the simultaneously totally unaffordable housing prices, is a cautionary example. In order to avoid social problems, local government policies should revise the rules for zone expansion and densification and develop promotional models”, advises the UBM Chairman.*

## Sterben ist out – Wohnen im Alter

Die Mieter und Wohnungseigentümer der Zukunft sind mobil, dynamisch, aktiv – aber jung sind sie nicht. Jetzt schon liegt die Lebenserwartung in Österreich bei über 80 Jahren, bis 2020 wird sich der Anteil der über 65-Jährigen auf 20 Prozent erhöhen – Tendenz steigend. Damit wird die Bedeutung von altersgerechten Wohnimmobilien enorm zunehmen. Die Branche wird unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens entwickeln. Auch hier gibt Karl Bier eine Prognose ab: „Seniorenresidenzen werden den Markt bis 2030 buchstäblich revolutionieren. Bei Größe und Ausstattung werden Entwickler, der alternden Bevölkerung wegen, Mehrgenerationenlösungen oder der Integration von Pflege und Betreuung mehr Beachtung als bisher beimessen müssen.“

**Um als Entwickler zu performen empfiehlt es sich, soziale Kompetenzen aufzubauen und die Zusammenarbeit mit institutionalisierten Altenbetreuungseinrichtungen zu suchen.**

## Büro: Quantität vs. Qualität

Dieses Duell geht ganz klar zugunsten der Qualität aus, weiß Bier. In vielen Regionen ist der Bedarf an Büroflächen gegenwärtig gedeckt. Wie lange die Marktsättigung anhalten wird, ist von der Konjunktur abhängig. Ein theoretischer Mehrbedarf würde aber infolge geringen Wirtschaftswachstums durch Rationalisierung oder neue Arbeitsformen kompensiert. Trotzdem gibt es in West- und Zentraleuropa zahlreiche vielversprechende Regionen mit guter Konjunktur. Bier nennt in Deutschland die Ballungsräume Frankfurt und München, in Polen Warschau und das oberschlesische Industriegebiet und in Frankreich den Großraum von Paris, dessen Wirtschaft sich immer mehr vom Rest des Landes abkuppelt. Das Auseinanderdriften der Wirtschaftsräume wird in Zukunft eine feinere Streuung der Veranlagungen erfordern. Es wäre nicht verwunderlich, wenn sich im Zuge dieser Neuorientierung regional begrenzte Themenfonds zu einem Renner entwickeln würden.

**Erfolgreiche Büroinvestments durch regionale Diversifikation**

„Wo es kein echtes Wachstum gibt, wird die Vermietung von Neuentwicklungen zu Lasten bestehender Immobilien gehen“, prophezeit Bier. Der Bedarf an neuen Flächen, welche neue Arbeitsformen aufgrund ihrer Konzeption und Flexibilität zulassen, werde zu einem kleinen Bauboom führen, während die 70er- und 80er-Büroflächen zunehmend umgenutzt werden müssen. Um am Markt weiter reüssieren zu können, müsse bei Altobjekten der Reparatur- und Instandhaltungsaufwand erhöht werden. Refurbishmentphasen werden verkürzt.



# Zukunfts- thesen



Abb.: Poleczki Business Park,  
Warschau

Fig.: Poleczki Business  
Park, Warsaw



Abb.: Bergmannstraße 47 und 49,  
München, Westend

Fig.: Bergmannstraße 47 and 49,  
Munich, Westend

### Dying is out – residential living for the elderly

Tenants and home-owners of the future will be mobile, dynamic and active – but they will not be young. Even now, life expectancy in Austria is over 80, by 2020 the proportion of people aged over 65 will have increased to 20 per cent – and the trend will continue to rise. This means that the importance of residential property for senior citizens will increase enormously. The industry will develop various different forms of housing for assisted living. Karl Bier shares a prediction here, too: “Homes for the elderly will literally revolutionise the market by 2030. Because of the aging population, developers will have to pay more attention than before, in terms of size and fittings, to multigenerational solutions or integrated nursing and care.”

**If developers are to perform well, they will need to build up social skills and look for cooperation with institutional establishments caring for the elderly.**

### Office: quantity versus quality

Bier has no doubt that this duel is quite clearly won by quality. In many regions, the demand for office space is satisfied at present. How long this market saturation will last depends on the economy. However, a theoretical increased demand as a result of minor economic growth would be offset by rationalisation or new working methods. Nonetheless, Western and Central Europe contain many promising regions with good economic conditions. In Germany, Bier mentions the conurbations of Frankfurt and Munich, in Poland, Warsaw and the industrial region of Upper Silesia, and in France, the Paris conurbation, where the economy increasingly disengages from the rest of the country. This drifting apart of economic areas means that a more diverse spread of investments will be required in the future. It would not be surprising if, as a result of this re-orientation, regionally restricted thematic funds became a real hit. Successful office investments through regional diversification

“If there is no real growth, new developments can only be rented out at the expense of existing properties”, predicts Bier. The demand for new space with a design and flexibility that will allow new working methods will lead to a minor building boom, while the office spaces of the 1970s and 1980s will increasingly have to be converted for new purposes. In order to keep old properties successful in the market, the repair and maintenance expenditures need to be increased, and refurbishment phases need to be shortened.

Entwickler werden mit Neubauten nicht mehr das Auslangen finden, sondern sollten entsprechendes Know-how in den Bereichen Refurbishment und ökologische Ertüchtigung aufbauen.

#### „Soft Facts“ erhärten sich

Wettbewerb findet in Zukunft nicht nur über die „Hard Facts“ – Ausstattung und Preis, sondern auch über „Soft Facts“ wie Image des Gebäudes, Lage oder Architektur statt. Weil im Bürobereich in Westeuropa und Teilen Zentraleuropas, abgesehen von Sondersituationen, Wachstum fehlt, wird der Wettbewerb intensiver. Wie im Wohnbereich gilt auch hier: Im Osten gibt es Nachholbedarf und damit Chancen – sowohl in Bezug auf Fläche als auch auf Ausstattung. In Westeuropa wird die Büroflächenproduktion tendenziell eher stagnieren.

Standortentscheidungen werden in stark steigendem Maß von Kriterien wie Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz beeinflusst.

Bereits jetzt zeigt sich, dass bei den Bürovermietungen Objekte, die in dieser Hinsicht überdurchschnittlich abschnitten, signifikant stärker nachgefragt sind und deutlich geringere Leerstandsdaten aufweisen als vergleichbare Objekte mit geringerer ökologischer Qualität. Dementsprechend wird schon bald ein Großteil der neu auf den Markt kommenden Büroflächen als „Green Buildings“ nach LEED, DGNB, ÖGNI oder BREEAM zertifiziert werden – einige sogar mit mehreren Programmen. Auslöser für diese Entwicklung sind laut Bier zweifellos nicht nur die stark gestiegenen Energiekosten, sondern auch ein generelles Umdenken sowie die Angst vor einer Ökologisierung des Steuersystems.

„In wenigen Jahren werden in der Asset-Klasse Büro die Green Buildings überwiegen. Vor allem internationale Konzerne verlangen aufgrund ihrer Corporate Identity solche Flächen. Noch höhere Anforderungen wird die Fondsindustrie an die Entwickler stellen. Um ethisch einwandfreie und politisch korrekte Veranlagungen anbieten zu können, wird es zahlreiche zusätzliche Auflagen geben,“ prognostiziert Karl Bier. Einschränkend aber fügt er hinzu: „Es wird sicher nicht so sein, dass Investoren nur noch nachhaltige Objekte kaufen. In Österreich bringen Innenstadtlagen und nicht die zertifizierten Neubauten die höchsten Preise. Wenn jemand eine repräsentative Lage haben will, dann ist er bereit mehr zu zahlen. Da ist es relativ irrelevant, welchen Energieverbrauch das Haus hat.“

#### Bindung aufbauen

Lebenszyklusmanagement rückt immer stärker in den Fokus – auch bei Entwicklern, für die Bier hier großes Potential erkennt: „Entwickler müssen vermehrt technische Kompetenz aufbauen. Die Anforderungen an das Facility Management werden ständig wachsen und ein

New buildings will no longer be sufficient for developers; they will have to build up relevant expertise in the fields of refurbishment and environmentally friendly upgrading.

#### “Soft facts” are getting harder.

*In the future, competition will not only involve the “hard facts” – fittings and price – but will also include “soft facts”, such as the image, location or architecture of the building. Competition will become fiercer because of the absence of growth in the office sector in Western Europe and parts of Central Europe, except for special situations. The same rules apply as in the residential sector: In the East there is a backlog in demand and hence opportunities – in terms of both space and fittings. In Western Europe, office space production will tend to stagnate.*

To an increasing extent, location decisions will be influenced by criteria such as environmental compatibility and energy efficiency.

*Even now, we can see that, in the office rental sector, properties that perform above average in this respect are in significantly greater demand and have far lower vacancy rates than comparable properties of lower environmental quality. Consequently, it will not be long before the majority of new office space coming on to the market will be certified “green buildings” under LEED, DGNB, ÖGNI or BREEAM – some even under several programmes. Bier has no doubt that the triggers for this development are not only the highly increasing energy costs but also a general change in attitude, along with fears that the tax system will become greener”.*

*“In a few years, green buildings will predominate in the office asset class. International groups, in particular, are demanding space of this type in line with their corporate identities. The funds industry will impose even higher demands on developers. Many additional constraints will come into play if we are to be able to offer ethically and politically correct investments,” predicts Karl Bier, cautioning, however, that “of course, investors will not only purchase sustainable properties. In Austria, it is inner city locations and not certified new buildings that have the highest prices. If someone is looking for a prestigious location they will be willing to pay more. The energy consumption of the building then becomes relatively irrelevant.”*

#### Building relationships

*Life-cycle management is increasingly becoming a focal point – for developers as well, and Bier sees major potential for them here: “Developers need to build up more technical competence. Continually growing demands for facility management will increase and*

profitables Zusatzgeschäft eröffnen. Kundenbindungsprogramme bekommen Bedeutung, damit zur Erhöhung der Wertschöpfung aus einer Immobilie der Investor langfristig an den Entwickler gebunden wird.“

### Das Internet formt den Handel

Online-Handel, Technologie-Cluster aus dem Bereich der Biotechnologie, der Energiebranche, Social Media, Rechenzentren und Cloud-Computing – all das wird die Arbeitswelt und den Handel massiv beeinflussen, so lautet Karl Biers These. Daran muss sich auch die Immobilienbranche anpassen. Als Langfristtrend im Retail-Sektor ortet er eine Konzentration der Einzelhandelsflächen auf wenige Hotspots, ansonsten werden sie sich eher ausdünnen. Somit gilt es auch in Zukunft, Veranlagungen in sekundären Geschäftsstraßen zu meiden. Dafür werden Onlineversand-Anbieter wie Zalando oder Amazon für einen steigenden Bedarf an Logistikflächen sorgen.

Und wieder richtet sich der Blick des Experten nach Osten. Dort zeichne sich eine Sättigung ab: „Sowohl die Metropolen als auch das Luxussegment erscheinen in Polen und Tschechien gut versorgt, in Russland beschränkt sich das Investoreninteresse auf St. Petersburg und Moskau. Mittelgroße Städte haben hingegen noch für Jahrzehnte Potential – vor allem, weil man ihnen höhere Wachstumsraten attestiert als Mega-Ballungsräumen.“

### Investoren sollten Grundversorgung Luxus-Einkaufszentren vorziehen.

Generell ist Bier der Meinung, dass anstelle von großen Shoppingimmobilien nun die Stunde der kleineren, regionalen Einkaufszentren schlägt, die auch Nahversorgungsaufgaben übernehmen. „Die Verkaufsfläche sollte aus Gründen der Verwertbarkeit 25.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten“, rät er.

Auch in Zukunft werden Fachmärkte oder Malls höheren Ertrag bringen als klassische Einkaufszentren. Der Erfolg ist im Osten von den Faktoren Standort, Konzept und Mietermix abhängig. Ursprünglich kam den eingemieteten Marken hohe Bedeutung zu, mittlerweile hat sich der Hype nach Neuem aber auf westliches Niveau reduziert.

### Im Westen nichts Neues

„In Westeuropa ist mit keiner wesentlichen Vermehrung großer EKZ-Standorte zu rechnen“, erklärt Bier. Vielmehr gewinne Erneuerung und Attraktivierung der bestehenden Retail-Flächen an Bedeutung. „Eine anspruchsvolle Aufgabe für engagierte Entwickler. Retail wird auch weiterhin als anspruchsvolle Asset-Klasse gelten“, ist er überzeugt und fügt hinzu: „die aber entschädigt.“ Voraussetzung für eine gute Rendite sei jedoch auch hier, dass der Entwickler die Immobilie bis zur Marktreife selbst betreibt. Das könne durchaus fünf

*open up profitable additional business opportunities. Customer retention programmes will become important, binding the investor to the developer long term in order to increase the added value derived from a property.”*

### The Internet is shaping business

*Karl Bier is convinced that online businesses, technology clusters made up of biotechnology, the energy industry, social media, computing centres and cloud computing will all massively affect business and the working environment. The real estate industry will have to adapt to this. Bier sees a concentration of retail spaces in a few hotspots as a long-term trend in the retail sector, while in other respects the sector will tend to thin out. This means that in the future it will still be important to avoid investments in secondary shopping streets. On the other hand, online order businesses, such as Zalando or Amazon, will ensure an increasing demand for logistics space. And once again, the expert's eye turns to the east, where he believes saturation is taking place: “Both the large cities and the luxury segment seem to be well provided for in Poland and the Czech Republic; in Russia, investor interest is limited to St. Petersburg and Moscow. By contrast, medium-sized towns still have sufficient potential for years to come. Particularly because they are expected to have higher growth rates than mega-conurbations.”*

### Investors should prefer basic services to luxury shopping centres.

*In general, Bier believes that instead of large shopping properties, it is now the time for smaller, regional retail centres, which will also provide local services. “The sales area should not exceed 25,000 sqm for reasons of usability”, he advises. Specialist stores or malls will continue to yield higher returns in the future than classic shopping centres. In the East, success depends of the factors of location, design and tenant mix. Originally great importance was attached to brand-name tenants, while today the hype for something new has reduced to Western levels.*

### All quiet on the Western front

*“The number of large shopping centres is not expected to increase fundamentally in Western Europe”, explains Bier. It is more likely that renovation and improving the attractiveness of existing retail space will acquire greater importance. “A special task for committed developers. Retail will also continue to be a challenging asset class”, he maintains with conviction, and adds, “but one that pays for the effort”. However, here, again, he believes that the prerequisite for good returns is that the developer runs the property himself until it is ready for marketing. This can easily take*

# Zukunfts- thesen

five to ten years, but it is worth it. “Anyone restricting themselves to building alone is giving away a large part of the added value.”

## Dismantling and reuse

One precondition for a certificate under any of the green building programmes is that the building may be dismantled and the construction materials may be re-used. Karl Bier thinks this is alright, and he does not find the relevant criteria particularly exaggerated or particularly challenging. “However, there is no doubt that the required extent of recycling will increase over the next few years”, predicts Bier. In order to meet the standard, it is advisable to pay particular attention to the separability of materials and coating components, particularly as unadulterated and pollutant-free construction materials can be repeatedly put to high-quality use. UBM is aware of this, too. Plaster itself is not an unadulterated building material; it is chemically problematic and has to be removed from concrete or brick at great expense prior to the recycling process in order to produce clean secondary raw materials. A facing shell, on the other hand, can be separated from the building without any major difficulty. Bier points out that, in principle, secondary raw materials are even more suitable than primary raw materials. The main, high-end fields of use are aggregates for cement production, soil improvement and backfilling of the site where the materials are generated. Additionally, the performance characteristics of properly recycled secondary raw materials are often better than those of primary raw materials.

## Sustainable in style

“All these factors and strategies follow a trend that will become more intensive”, says Bier. “The new Energy Saving Ordinance proposed in Germany will require a lower total energy balance. The first critical voices are already starting to talk about exaggerated standards. We are also beginning to see signs that, in the long term, the tax system is going to be linked to CO<sub>2</sub> output and consumption of primary energy.”

## Sustainable building is not a problem of ideology but of economics.

“Admittedly, initial investment costs might tend to be higher, but life-cycle costs are lower”, Karl Bier calculates. Additional costs of 5 per cent of the construction costs on average at the beginning can thus be offset rather quickly. “But there are many other benefits that cannot easily be measured in terms of money. For example, the use of sound, pollutant-free construction materials allows creating a healthy working environment, which, in turn, contributes to the satisfaction of those who work there.”



bis zehn Jahre in Anspruch nehmen, mache sich aber bezahlt. „Wer sich nur aufs Bauen beschränkt, wird einen großen Teil der Wertschöpfung verschenken.“

### Rückbau und Wiederverwertung

Bei allen Green Building-Programmen ist die Rückbaubarkeit und die Wiederverwertbarkeit der verwendeten Baumaterialien schon jetzt Voraussetzung für die Erlangung eines Zertifikates. Zu Recht, wie Karl Bier findet. Auch sind die jeweiligen Kriterien durchwegs nicht übertrieben und stellen eigentlich keine besondere Herausforderung dar. „Der verlangte Recyclinggrad wird aber mit Sicherheit in den nächsten Jahren verschärft werden“, prophezeit Bier. Um einem solchen Trend gerecht zu werden, empfiehlt es sich, besonderes Augenmerk auf die Trennbarkeit der Materialien und Schichtenbauteile zu legen, zumal sortenreine und schadstofffreie Baumaterialien grundsätzlich immer hochwertig wiederverwendet werden können. Auch UBM ist sich dessen bewusst. Verputz selbst ist kein sortenreines Baumaterial, chemisch problematisch und muss für die Produktion eines sauberen Sekundärrohstoffes von Beton oder Ziegel vor dem Recyclingprozess unter hohem Aufwand entfernt werden. Eine Vorsatzschale hingegen ist ohne große Schwierigkeiten vom Gebäude abtrennbar. Grundsätzlich seien Sekundärrohstoffe sogar besser geeignet als Primärrohstoffe, weiß Bier. Hochwertige Hauptanwendungsgebiete sind Zuschlagsstoffe zur Zementproduktion, Bodenverbesserung und Verfüllung am Anfallort. Außerdem sind die bauphysikalischen Eigenschaften von ordentlich recycelten Sekundärrohstoffen oft besser als von Primärrohstoffen.

90

### Nachhaltig im Trend

„All diese Faktoren und Strategien folgen einem Trend, der sich intensivieren wird“, sagt Bier. „Die in Deutschland geplante neue Energieeinsparverordnung wird eine geringere Gesamtenergiebilanz verlangen. Erste kritische Stimmen sprechen bereits von überzogenen Normen. Außerdem zeichnet sich ab, dass das Steuersystem langfristig in Abhängigkeit von der CO<sub>2</sub>-Produktion und dem Primärenergiebedarf gebracht werden wird.“

### Nachhaltiges Bauen ist keine Frage der Ideologie, sondern der Wirtschaftlichkeit.

„Die Erstinvestitionskosten sind zwar tendenziell höher, dafür fallen aber die Lebenszykluskosten geringer aus“, rechnet Karl Bier vor. Ein anfänglicher Mehraufwand von durchschnittlich 5 Prozent der Bausumme macht sich demnach rasch bezahlt. „Es gibt aber noch viele Vorteile, die nicht ohne weiteres monetär bewertet werden können. So wird durch Verwendung einwand- und schadstoff-freier Baustoffe ein gesundes Arbeitsumfeld geschaffen. Das trägt zur Zufriedenheit der dort Beschäftigten bei.“

Abb.: Alma Tower, Krakau

Fig.: Alma Tower, Kraków



# Zukunfts- thesen

## No risk – no fun

Auch was das Anlageverhalten betrifft, stehen Veränderungen ins Haus. Bier rechnet mit einer Erhöhung der Risikobereitschaft und nennt als Beispiel die Asset-Klasse Hotel: Dort übernehmen Investoren in Form von Betreibermodellen vermehrt bewusst unternehmerisches Risiko.

Entwickler werden, um Betreibermodelle zu kreieren, Branchenkompetenz aufbauen müssen. Ein Development endet nicht mehr mit dem Verkauf – der zeitliche und materielle Umfang der Betreuung nimmt zu.

Auch wenn laut Bier eher davon auszugehen ist, dass sich der Höhenflug der Immobilien langsam aber sicher auch bei erstklassigen Objekten tendenziell einbremsen wird, dürften die Renditen bei Core-Immobilien auf vielen westeuropäischen Immobilienmärkten noch weiter sinken. Dies vor allem dann, wenn die Zinsen – wie derzeit eher zu erwarten ist – weiter niedrig bleiben. Der Hintergrund ist, dass vielfach eben viel zu wenige neue Objekte auf den Markt kommen und daher die Preise für gewerbliche Immobilien noch weiter steigen.

Diese – naturgemäß für marktorientierte Immobilienentwickler durchaus erfreuliche – Entwicklung macht auch den Weg für die Sekundärmärkte frei, ist Bier überzeugt. Die Talfahrt der Renditen dürfte nämlich nicht nur auf die Coremärkte und -segmente beschränkt bleiben. Denn: Die „tiefe Kluft“ zwischen erst- und zweitrangigen Märkten beziehungsweise Assets schließt sich langsam. Umkehrschluss: Abseits der Trampelpfade gibt es zumindest kurzfristig durchaus noch Renditeschnäppchen.

„Alles in allem ist somit davon auszugehen, dass das hohe Preisniveau der gewerblichen Immobilien zumindest auf den meisten Märkten, soweit absehbar, nicht einbrechen, sondern im Gegenteil noch weiter ansteigen dürfte“, resümiert Bier. „Investoren werden sich damit auf absehbare Zeit mit relativ niedrigen Renditen zufrieden geben müssen, wer höhere Erträge will, wird nicht umhin kommen, auch mehr Risiko in Kauf zu nehmen – sei es durch die Bereitstellung von Mezzaninkapital oder eben das Eingehen unternehmerischer Mitverantwortung bei Entwicklungsprojekten.“

„Ein weiterer absehbarer Trend ist, dass die großen Geschäftsbanken nun wirklich mit der ‚Abwicklung‘ von distressed Immobilienbeständen beginnen, um Liquidität zu schaffen. 2013 hatte es ja bereits erste derartige Schritte gegeben, 2014 sollte sich das in größerem Umfang fortsetzen. Da es sich dabei in der Regel um gestrandete Immobilienentwicklungsprojekte handelt, sollten sich auch aus diesem Bereich wachsende Geschäftschancen für entsprechend erfahrene Immobilienentwickler ergeben“, meint der Vorstandsvorsitzende weiter.

## No risk – no fun

*Changes are also afoot in terms of investment behaviour. Bier anticipates a rise in risk tolerance and cites the hotel asset class as an example: in a hotel, investors deliberately assume increased entrepreneurial risk in the form of operator models.*

In order to create operator models, developers will have to build up their relevant business competences. A development no longer ends with its sale – the extent of support is increasing in terms of both time and materials.

*Even if, according to Bier, it is more likely that the steep rise in growth for real estate will slowly but surely tend to slow down, even for first-class properties, the returns on core real estate on many Western European property markets will probably fall even further. This is all the more likely if interest rates continue to remain low – as is currently expected. The background to this is that in many cases there are simply far too few new properties coming on to the market so that the prices for commercial properties will continue to rise.*

*Bier is convinced that this development – which is naturally more than welcome to market-oriented property developers – will also pave the way for the secondary markets. The slide in returns is, in fact, not likely to be restricted to core markets and segments – because the “deep divide” between first and second-class markets and assets is slowly closing. Conversely, there are certainly still profitable bargains to be found off the beaten track, at least in the short term.*

*“So, all things considered, it can be assumed that the high price level of commercial property on most markets at least will probably not collapse in the foreseeable future but may, on the contrary, still rise,” Bier sums up. “Investors will therefore have to be content with relatively low returns for the foreseeable future. Anyone looking for higher yields will not be able to avoid accepting greater risks as well, whether by providing mezzanine capital or simply assuming joint entrepreneurial responsibility in development projects.”*

*“Another predictable trend is that the large commercial banks will now really begin “winding up” distressed real estate stock in order to create liquidity. We witnessed the first steps in this direction already in 2013, I expect this trend to continue on a larger scale in 2014. Since, as a rule, we are talking about stranded property development projects here, I suppose that experienced property developers will find increasing business opportunities in this area”, the Chairman of the Board continues.*

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre für Investoren und Entwickler wird von den Kapitalmärkten herrühren. Sollten die Zinsen auf dem historischen Tiefstand bleiben, wird mehr Kapital in Immobilien fließen, als sie wirklich aufnehmen können. Der Veranlagungsdruck wird die Renditen weiter absenken, was das Rückschlagpotential deutlich erhöht und den Nimbus „Sicherheit“ relativieren könnte.

Biers Marktprognose aber fällt in Summe durchaus positiv aus: „Zentraleuropa, vor allem Polen und Tschechien, erholt sich und in Deutschland wird der Wohnungsmarkt weiter boomen. Blasenbildung ist im Wohnsegment nicht zu erkennen, weil die Käufe Privater mit Eigenkapital unterlegt sind und die Wanderungsbewegung in Ballungsräume die Nachfrage hoch hält. In prosperierenden Regionen wird auch in Zukunft mit qualitativ hochwertigen Büroflächen ein gutes Geschäft zu machen sein. Hotelimmobilien sagt der UBM-Vorstandsvorsitzende überhaupt eine hervorragende Zukunft voraus, da Spezialinvestments schon jetzt eine deutlich bessere Rendite bringen. Auch der Finanzsektor wird schneller, als man heute erwartet, wieder in Ordnung kommen. Das Geld wird freilich nie wieder so locker sitzen wie vor der Subprime-Krise. Um in Zukunft als Entwickler bestehen zu können, ist Kapitalmarktfähigkeit unbedingte Voraussetzung.“

*The greatest challenge for investors and developers in the next few years will come from the capital markets. If interest rates remain at their historic low, more capital will flow into real estate than the market can absorb. The investment pressure will force returns down even further, which will significantly increase the potential for setbacks and might make the magical term “security” a little more relative.*

*However, Bier's market forecast as a whole is very positive: “Central Europe, particularly Poland and the Czech Republic, are recovering, and the housing market will continue to boom in Germany. There is no sign of a bubble developing in the residential sector because the purchases by private individuals are backed by equity and migration into conurbations is keeping demand high. In the future, it will still be possible to make good deals with high-quality office space in prosperous regions.” The UBM Board Chairman predicts a particularly splendid future for hotel properties since special investments are already bringing far better returns. The finance sector will also return to normal faster than currently expected. Obviously money will never be as freely available as before the subprime crisis. Capital market capability will be an essential requirement in order to survive as a developer in the future.”*



Abb. links: Trikot Office, München  
Fig. left: Trikot Office, Munich

Abb. rechts:  
Polecki Business Park, Warschau  
Fig. right: Polecki Business  
Park, Warsaw



# Abbildungsverzeichnis

## Index of figures

Abbildung | Image S02, 08, 10, 12: Bilderrahmen – © Getty Images, 183102387, Foto: Andrew Paterson

Abbildung | Image S09: Wiener Börse, Schottenring – © Getty Images, 56460567, Foto: Imagno

Abbildung | Image S10: Ziegelbrennerei – © Wienerberger AG

Abbildung | Image S11: Ziegelbrennerei – © Wienerberger AG

Abbildung | Image S12: Nach Einzahlung der ersten dreißig Prozent des Kapitals gab die neugegründete Allgemeine österreichische Baugesellschaft Interimsscheine auf die Aktie im Nominale von 200 Gulden aus – "Mit der vereinigten Kraft des Capitals, des Credits und der Technik", Herbert Matis und Dieter Stiefel, Band 1, Seite 210, Foto: Porr Archiv, Mischa Erben

Abbildung | Image S13: Das UBM Logo auf einem Ziegel – © Foto: UBM

Abbildung | Image S15: Wien im Jahr 1873 nach einer Zeichnung von Ladislaus Eugen Petrovits – "Mit der vereinigten Kraft des Capitals, des Credits und der Technik", Herbert Matis und Dieter Stiefel, Band 1, Seite 36, Foto: Historisches Museum Stadt Wien

Abbildung | Image S15: Max Gerstle – © Foto: Porr Archiv

Abbildung | Image S15: DI Horst Pöchhacker – © Foto: Porr Archiv

Abbildung | Image S16: UBM Handelssaal – © Foto: Porr Archiv

Abbildung | Image S17: Hand – © Getty Images, 175511860, Foto: blackred

Abbildung | Image S17: Weltausstellung, Wien, Maschinenhalle. Innen-Ansicht, 1873 – © Technisches Museum Wien, Archiv

Abbildung | Image S17: Weltausstellung in Wien – © Getty Images, 56460567, Foto: Imagno

Abbildung | Image S17: Der Eiffelturm zur Hälfte des Baufortschritts – Eiffel Tower Being Constructed Halfway © Bettmann/CORBIS, BE041036

Abbildung | Image S19: The Bridgeman Art Library – Blick nach oben auf eine Glaskuppel und das Pendantif, Fertigstellung 1877 – Upward view of the glass dome and pendentive, Fertigstellung 1877; © Getty Images, 170917520, Foto: DEA / G. CARFAGNA

Abbildung | Image S20: Arthur Porr, Geschäftsführer bis 1914 – © Foto: Porr Archiv

Abbildung | Image S21: Fließband im Ford-Werk, USA, 1913 – A-line1913.jpg © Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:A-line1913.jpg?uselang=de>, Foto/Urheber: Ford company

Abbildung | Image S21: Dübel; Set of fasteners – © Getty Images, 171588409, Foto: Alexandr Dubovitskiy

Abbildung | Image S22: Lettland, Riga, Stiegenhaus in einem Jugendstil-Haus – © Getty Images, 143687025, Foto: Ivan Vdovin

Abbildung | Image S23: Gustav Klimt, The Kiss (Lovers) – Gustav Klimt 016.jpg, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/file:gustav\\_klimt\\_016.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/file:gustav_klimt_016.jpg), Foto: Österreichische Galerie Belvedere, <http://www.belvedere.at/en/sammlungen/belvedere/jugendstil-und-wiener-secession/gustav-klimt>

Abbildung | Image S24: Hände – © Getty Images, 185275817, Foto: Ragip Candan

Abbildung | Image S25: Continental Standard – Birdie Reeve, a 16-year old speed typer, © Getty Images, HJ6156-001, Foto: Topical Press Agency

**Abbildung | Image S25:** Movie poster of Metropolis by Fritz Lang, 1926. Artist: Bilinsky, Boris Konstantinovich (1900-1948) – © Getty Images, 464439915, Foto: Heritage Images/Kontributor

**Abbildung | Image S26:** Detail von der Barcelona International Ausstellung – Pavelló\_Mies\_05.JPG, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/de/legalcode>

**Abbildung | Image S27:** Detail of glass, stone, chrome in The Mies van der Rohe Pavilion, The German Pavilion, built 1929 for the Barcelona International Exposition, rebuilt 1983/86, Barcelona, Catalonia, Spain – © Getty Images 128084045, Foto: Barry Winiker

**Abbildung | Image S28:** Die ersten modernen Baugeräte wurden verwendet; "Mit der vereinigten Kraft des Capitals, des Credits und der Technik", Herbert Matis und Dieter Stiefel, Band 1, Seite 279, Foto: Porr Archiv

**Abbildung | Image S28:** Die Wasserkraftanlage Stollhofen entsteht – "Mit der vereinigten Kraft des Capitals, des Credits und der Technik", Herbert Matis und Dieter Stiefel, Band 1, Seite 281, Foto: Porr Archiv

**Abbildung | Image S28:** Woman Holding Glowing Fiber Optics – © Getty Images, 90788878, Foto: posteriori

**Abbildung | Image S29:** Audio cassette tape – © Getty Images, 115308267, Foto: daitoZen

**Abbildung | Image S29:** Amphibienfahrrad, Paris 1932 – Wikimedia Commons, lizenziert unter GNU-Lizenz für freie Dokumentation, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Amfibiefiets\\_Amphibious\\_bicycle.jpg?uselang=de](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Amfibiefiets_Amphibious_bicycle.jpg?uselang=de), Foto/Urheber: National Archiv in Niederlande

**Abbildung | Image S31:** USA, New York, Row of building columns – © Getty Images, 167458273, Foto: Antonio Rosario

**Abbildung | Image S32:** Hände – © Getty Images, 171322891, Foto: blackred

**Abbildung | Image S32:** Aufräumarbeiten und die Behebung von Bombenschäden nach Kriegsende – "Mit der vereinigten Kraft des Capitals, des Credits und der Technik", Herbert Matis und Dieter Stiefel, Band 2, Seite 25, Foto: Bildarchiv der Österreichischen Nationalbibliothek

**Abbildung | Image S33:** Braun HF 1, 1958 – Braun HF 1.jpg, Wikimedia Commons, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Braun\\_HF\\_1.jpg?uselang=de](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Braun_HF_1.jpg?uselang=de), Foto: Oliver Kurmis fotografiert in der Pinakothek der Moderne, München

**Abbildung | Image S33:** Die Erstbesteiger des Everest: Edmund Hillary und Tenzing Norgay – Hillary and Tenzing.jpg, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hillary\\_and\\_tenzing.jpg?uselang=de](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hillary_and_tenzing.jpg?uselang=de),

**Abbildung | Image S33:** A U.S. Air Force North American YF-100A Super Sabre (s/n 52-5754) – Wikipedia Commons, URL: <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:F-100.jpg?uselang=de>, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, Foto: National Museum of the U.S. Air Force <<http://www.nationalmuseum.af.mil/photos/index.asp>> , USAF.

**Abbildung | Image S34:** Beethovenhalle (Bonn) von Siegfried Wolske, 1959 eingeweiht – [http://www.bilderbuch-bonn.de/Fotos/zentrum\\_beethovenhalle\\_innen\\_historisch\\_konzert\\_innenaufnahme\\_309031](http://www.bilderbuch-bonn.de/Fotos/zentrum_beethovenhalle_innen_historisch_konzert_innenaufnahme_309031), © abracus photoworld Köln

**Abbildung | Image S36:** The Louvre Pyramid – © Getty Images, 175160114, Foto: Philippe Monin

**Abbildung | Image S37:** Der Commodore 64 – © Getty Images 155355207, Foto: David McGlynn

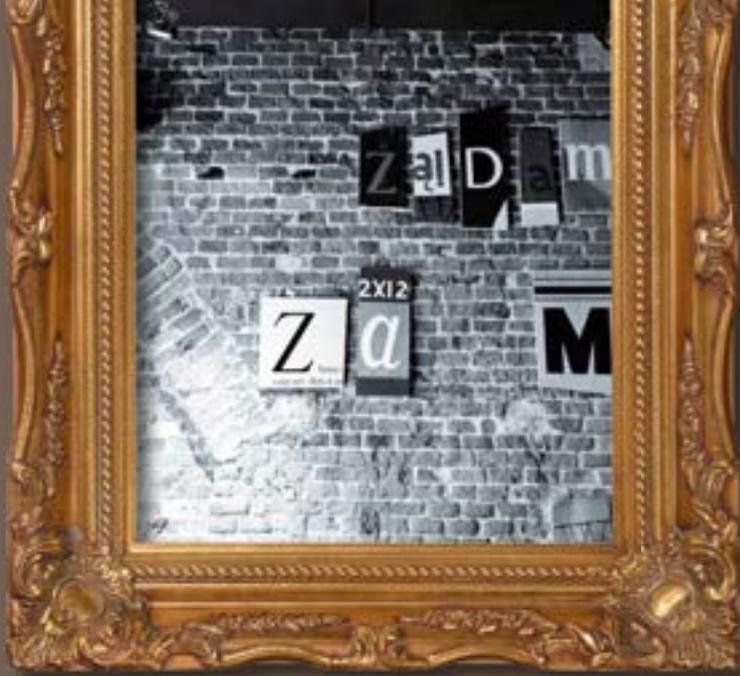
**Abbildung | Image S39:** Clore Gallery at Tate Britain, Millbank, London – © Getty Images, 154504398, Foto: Universal Images Group/ Kontributor

**Abbildung | Image S40:** The Hubble Space Telescope (HST) – HST-SM4.jpeg, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, <http://spaceflight.nasa.gov/gallery/images/shuttle/sts-119/hiress/s125e011848.jpg>, Foto: Ruffnax (Crew of STS-125)

**Abbildung | Image S40:** Hand – © Getty Images, 168268179, Foto: posteriori

**Abbildung | Image S41:** Berlin, deutsche Vereinigung, vor dem Reichstag – Bundesarchiv Bild 183-1990-1003-400, Berlin, deutsche Vereinigung, vor dem Reichstag.jpg, Wikipedia Commons, lizenziert unter GNU-Lizenz für freie Dokumentation, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bundesarchiv\\_Bild\\_183-1990-1003-400,\\_Berlin,\\_deutsche\\_Vereinigung,\\_vor\\_dem\\_Reichstag.jpg?uselang=de](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bundesarchiv_Bild_183-1990-1003-400,_Berlin,_deutsche_Vereinigung,_vor_dem_Reichstag.jpg?uselang=de), Foto: Grimm, Peer

**Abbildung | Image S41:** Das PwC More Firmengebäude in London gewann den ersten Award 1990 – 7 More London, UK.jpg, Wikipedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:7\\_More\\_London,\\_UK.jpg?uselang=de](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:7_More_London,_UK.jpg?uselang=de), Foto: Michael Blann



Impressum, *legal notice*

Medieninhaber und Herausgeber  
*copyright owner and publisher*

UBM Realitätenentwicklung AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien, Österreich  
[www.ubm.at](http://www.ubm.at)

Konzept, Gestaltung und Imagetexte  
*concept, design and image texts*

Projektagentur Weixelbaumer  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
[www.projektagentur.at](http://www.projektagentur.at)

Lektorat, *proofreading*

Dr. Binder KG Schreib- und Übersetzungsbüro  
[www.binder-uebersetzungen.at](http://www.binder-uebersetzungen.at)

Druck, *printed by*

Estermann-Druck GmbH  
Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Österreich  
[www.estermann-druck.at](http://www.estermann-druck.at)

Bildnachweis, *picture credits*

Florian Vierhauser, Schillerstraße 28  
4020 Linz, [www.4hauser.net](http://www.4hauser.net)

UBM Realitätenentwicklung AG



